

# SAINT-CAPRAIS-DE- BORDEAUX

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2.0 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

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

|                                                                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PREAMBULE.....</b>                                                                                                            | <b>4</b>  |
| <b>2. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE .....</b>                                                                          | <b>7</b>  |
| 1. Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation : vers un développement modéré et qualitatif ..... | 8         |
| 2. Créer environ 200 logements pour accueillir environ 400 habitants à l'horizon 2034.....                                          | 10        |
| 3. Veiller à l'équité sociale dans l'habitat par une politique de mixité sociale et d'offre diversifiée.....                        | 11        |
| <b>3. VALORISER LE CADRE DE VIE.....</b>                                                                                            | <b>13</b> |
| 1. Conforter les principales entités urbaines.....                                                                                  | 14        |
| 2. Inciter les habitants à utiliser des modes de déplacement plus vertueux .....                                                    | 15        |
| 3. Promouvoir la qualité paysagère, urbaine et architecturale .....                                                                 | 16        |
| <b>4. PRESERVER LES MILIEUX NATURELS, LA QUALITE DES PAYSAGES ET LES RESSOURCES.....</b>                                            | <b>18</b> |
| 1. Renforcer l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages .....                                         | 19        |
| 2. Adapter le développement communal aux ressources en eau.....                                                                     | 20        |
| <b>5. PERENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES.....</b>                                                                    | <b>21</b> |
| 1. Maintenir et développer les activités économiques.....                                                                           | 22        |
| 2. Permettre à l'activité agricole et viticole de perdurer dans un environnement non contraint .....                                | 23        |
| <b>6. ILLUSTRATION DU PROJET COMMUNAL .....</b>                                                                                     | <b>25</b> |

# 1. PREAMBULE

La procédure de révision du PLU est l'occasion, pour les élus et partenaires institutionnels, de se pencher sur les problématiques, atouts et opportunités du territoire communal, mais aussi sur les contraintes existantes, afin de définir un **projet cohérent et raisonné pour les années à venir**. Et ce, dans une logique de **cohérence territoriale** et non d'addition ou de juxtaposition de projets communaux les uns avec les autres. Ce moment de réflexion partagée, marqué par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), est également l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet de territoire qui dépasse le simple cadre de la planification, pour proposer une **vision** et une **ambition quant à l'avenir de la commune dans différents domaines**.

Le PADD représente le **cadre de référence et de cohérence pour coordonner le développement futur** de Saint-Caprais-de-Bordeaux, notamment en **compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise** (dont la révision est prévue en 2026).

Le PADD, 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 communications numériques**, l'**équipement commercial**, le **développement économique** et les **loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

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

Par ailleurs, le PADD s'applique sur la totalité du territoire communal, et veille à respecter les principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, notamment en termes de développement durable :

1° L'**équilibre** entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains, la protection, conservation et restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La **qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;

3° La **diversité des fonctions urbaines et rurales** et la **mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La **sécurité** et la **salubrité publiques** ;

5° La **prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La **protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la **qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol**, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La **lutte contre l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La **lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement**, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La **promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive** vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Les orientations générales du PADD ont été élaborées à partir de ce cadre légal et d'un **diagnostic concerté, d'enjeux validés** et de **scénarios de développement**, dans une **vision prospective de 10 ans**.

Le projet prend acte de la nécessité d'un **développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement**, privilégiant le **cadre de vie** de ses habitants **en limitant autant que possible la consommation foncière**, et en s'appuyant sur une volonté politique forte en matière de **gestion de la ressource en eau**, de prise en compte de la **question énergétique**, de **préservation et de valorisation des terres agricoles et des espaces naturels** et d'**équité sociale dans l'habitat**.

## **2. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE**

Rattachée aux bassins de vie et d'emplois du territoire de l'Entre-Deux-Mers et de la métropole bordelaise, Saint-Caprais-de-Bordeaux est soumise à une **forte pression foncière**, incitant à la poursuite d'un développement urbain sur le territoire communal. Pour autant, les élus souhaitent **encadrer ce développement** et trouver un **nouvel équilibre**, afin de répondre aux objectifs des documents supra-communaux face aux enjeux croissants de **préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**, et de **limitation de la consommation foncière**.

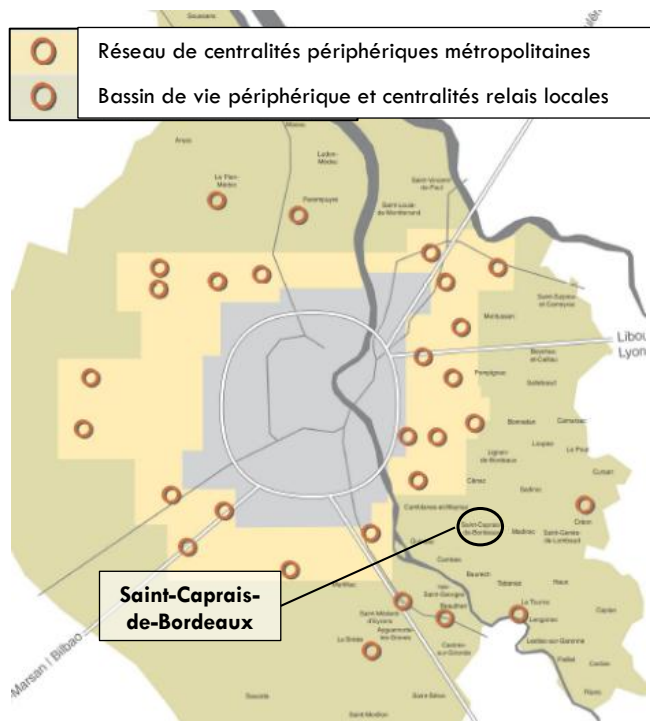
La commune de Saint-Caprais est constituée de plusieurs **entités territoriales et paysagères**, délimitant le cadre des orientations d'aménagement et d'urbanisme :

- Des **zones urbaines en hameaux le long des voies**, très majoritairement situées sur le plateau « en balcon » vers la Garonne ;
- Des **espaces agricoles centraux**, constitués principalement de **vignes** et de **prairies** ;
- Des **zones boisées périphériques**, correspondant pour partie au périmètre du zonage patrimonial des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (**ZNIEFF** de types 1 et 2), et marquées par une **progression des boisements d'enfrichement** dans les vallons et partiellement sur le plateau.

L'ambition communale vise ainsi à limiter l'étalement urbain et à maîtriser la consommation foncière. Ce parti pris suppose, d'une part de **limiter l'extension urbaine** aux sites déjà urbanisés ou au périmètre aggloméré (SCoT) et, d'autre part de **se développer sur soi-même** en privilégiant la reconquête des sites centraux (déjà équipés et artificialisés), et en modérant l'urbanisation des interstices.

## 1. PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LIMITER LES EXTENSIONS D'URBANISATION : VERS UN DEVELOPPEMENT MODERE ET QUALITATIF

À l'interface du territoire de l'Entre-Deux-Mers et de la métropole bordelaise, Saint-Caprais-de-Bordeaux est une commune attractive qui, pour maintenir l'équilibre de l'armature territoriale au niveau intercommunal et s'inscrire dans des perspectives de développement raisonné, entend programmer une **croissance démographique annuelle de 1%**.



Armature territoriale du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Cette hypothèse de croissance portée à 1% vise d'une part à répondre aux besoins, notamment en termes de production de **logements sociaux** [orientation 1.3], et d'autre part à **freiner les évolutions démographiques** récentes observées<sup>1</sup>.

Elle se justifie également par la nécessité d'une mise en **compatibilité** de la révision du PLU avec les **prescriptions du SCoT** en termes de développement. Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT apporte des précisions au sujet des **espaces prioritaires de développement** [page suivante].

Le projet communal cible ainsi le **bourg** comme **enveloppe principale**, et cherche à le **conforter**, pour **maintenir les écoles** ainsi que le **tissu économique, commercial et associatif** ; l'objectif étant d'éviter de condamner la commune et le bourg au statut de « cité dortoir » [axe 2] [5. Illustration du projet communal].

<sup>1</sup> Sur la période 2013 – 2018, le taux de croissance démographique annuel moyen a été de 3,68%.

Les espaces prioritaires de développement ont été identifiés au regard des objectifs du PADD et répondent au parti d'aménagement développé à l'échelle de l'aire métropolitaine. Ainsi, ils traduisent à la fois :

- le centrage du développement urbain autour de l'agglomération bordelaise, afin de limiter la dispersion urbaine et rationaliser la consommation d'espace ;
- la maîtrise des territoires périphériques avec un développement concentré autour des centralités relais identifiées car déjà bien équipées, bien desservies ou qui le sont potentiellement, et un développement de fait plus mesuré des autres communes, souvent plus éloignées ou moins équipées.

Les lieux prioritaires de développement identifiés sont :

- le cœur d'agglomération ;
- les centralités périphériques principales identifiées ;
- les nœuds d'interconnexion.

Les nouveaux programmes d'habitat, et en particulier les opérations comprenant du logement social, doivent être implantés en priorité dans ces lieux.

Extrait du DOO du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU, des orientations d'aménagement et de programmation (**OAP**) seront portées sur chaque secteur de développement au sein des enveloppes urbaines artificialisées. Ces OAP permettront d'**atteindre une partie des objectifs de production de logements**, sur les plans quantitatifs et qualitatifs, en respectant les projections du SCoT.

Le reste des espaces libres (parcelles ou terrains libres) dans les enveloppes urbaines artificialisées ne sera pas mobilisable pour mettre en place une servitude de mixité sociale. Les expériences montrent qu'en effet, une **SMS** établie sur les **parcelles constructibles par division parcellaire** ne permettent **pas d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux** (en pratique, les porteurs de projet inscrivent leur(s) opération(s) sous le seuil imposant la production de logements sociaux).

La volonté municipale entend donc **limiter** le phénomène de **division parcellaire** sur Saint-Caprais, et ainsi diminuer la pression foncière [**orientation 2.1**], permettant de ralentir la production de logements sur la commune.

La commune étant soumise sous peu à l'obligation de l'article 55 de la loi SRU<sup>2</sup>, elle souhaite **répondre aux besoins** en termes de production de **logements sociaux** [**orientation 1.3**].

Le projet s'attache à répondre au mieux aux objectifs suivants :

- Inscrire le développement en **continuité des espaces artificialisés existants**, et à **proximité du bourg** ;
- Permettre un **développement** en adéquation avec la **capacité des réseaux** (eau potable, assainissement, électricité, défense incendie, voirie...), c'est-à-dire proposer un **phasage**<sup>3</sup> selon la capacité, en particulier de la **ressource en eau**, fragile sur le territoire communal et à plus large échelle ;
- Prendre en compte les **risques naturels** (retrait-gonflement des argiles, mouvements de terrains...) et **éviter les secteurs** présentant des **enjeux environnementaux** ;
- Privilégier les **opérations et constructions de qualité** et **adaptées au changement climatique**, en imposant une part de matériaux de réemplois dans les constructions, ou en favorisant les maisons à énergie positive ou à haute qualité environnementale par exemple.

La volonté d'un développement modéré et qualitatif est aussi liée aux réflexions sur la **réduction de la portée des déplacements** avec une **offre en transports en commun efficiente** notamment, en termes de lieux de desserte et de temps de trajet [**orientation 2.2**]. À ce propos, la révision du PLU doit permettre un **rabattement vers le réseau de transport collectif express métropolitain** prévu à l'échelle du SCoT [**5. Illustration du projet communal**].

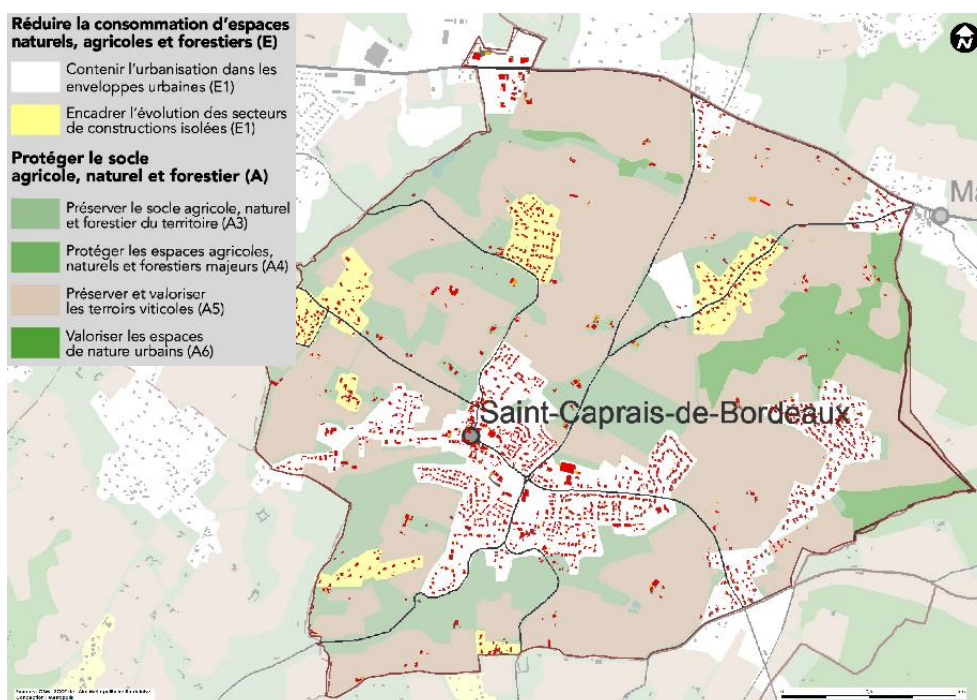
Les **secteurs de projet** doivent ainsi permettre la projection sur le long terme, et prévoir des **aménagements** qui permettront de faire le **lien entre les quartiers existants** et les **nouvelles zones urbanisées** [**orientation 2.2**].

Pour s'inscrire dans une **dynamique plus raisonnée en matière de consommation d'espaces** par l'urbanisation, le PLU ne remobilisera que l'équivalent d'environ **30% des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2010 et 2021**, soit environ **8 hectares** (sur les 25,55 hectares consommés ces dix dernières années).

<sup>2</sup> Selon l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), les communes de plus de 3 500 habitants doivent disposer de 25% de logements sociaux au regard des résidences principales, d'ici à 2025. Comme vu dans le diagnostic, 3 460 habitants sont comptabilisés selon les données INSEE de 2022.

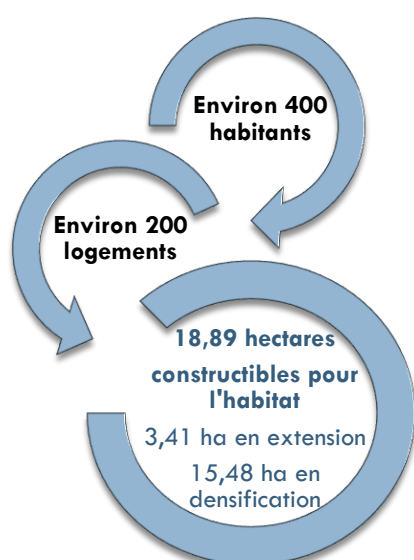
<sup>3</sup> La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 impose désormais un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, afin de tenir compte de la capacité des réseaux.

Cependant, le nouveau PLU s'inscrit pleinement vers un effort devant conduire à plus long terme le territoire communal vers le concept de **Zéro Artificialisation Nette**, objectif 2050 fixé par la loi Climat et Résilience, et du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), fixant une **division par deux du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030**.



Enveloppes urbaines définies par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

## 2. CREER ENVIRON 200 LOGEMENTS POUR ACCUEILLIR ENVIRON 400 HABITANTS A L'HORIZON 2034



Saint-Caprais prévoit une capacité permettant l'accueil d'environ 400 habitants, soit environ 200 logements à créer<sup>4</sup> d'ici 2034.

Le SCoT prescrit **40% des nouveaux logements en renouvellement urbain** (périmètre aggloméré) d'ici à **2030**, avec une densité d'environ 25 à 30 logements par hectare.

Dans le PLU en vigueur, **76,81 hectares** sont repérés comme **constructibles** sur Saint-Caprais, dont 2,33 hectares en extension et 74,48 hectares en densification.

La commune souhaite **préserver son identité résidentielle** dans le cadre des futures constructions [orientation 2.3]. La **densité bâtie** pourra être **accrue suivant les secteurs de développement**, afin de répondre au besoin de **diversification du parc de logements**. Il s'agit finalement de promouvoir l'installation et le maintien de tous, tout au long des parcours résidentiels, et afin de garantir une **mixité sociale et intergénérationnelle**.

<sup>4</sup> Le calcul du nombre de logements se base sur une hypothèse de croissance de 1%, tenant compte de la taille des ménages (en diminution, et d'environ 2,44 personnes à l'horizon 2033), des besoins estimés en termes de renouvellement du parc (reprise de logements vacants, transformation de local commercial / grange en habitation...) et de fluidité (évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, l'objectif étant de ne pas en créer davantage).



Madrolle



Lotissement Les Charmilles



Rue des Eucalyptus

Formes urbaines identifiées sur Saint-Caprais-de-Bordeaux (diagnostic)

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 :

- **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.**

Pour atteindre ces objectifs, la collectivité s'appuiera sur :

- Le développement de l'**offre locative aidée** sur le territoire, à travers la construction neuve et la poursuite des actions de réinvestissement du parc existant, privé notamment ;
- Afin de préserver une certaine mixité sociale à l'échelle communale au plus près des équipements, commerces et services, les secteurs susceptibles d'accueillir du logement social dans le cadre d'opérations mixtes feront l'objet d'**OAP** intégrant des **servitudes de mixité sociale (SMS)** en vue de favoriser les **programmes mixtes** (logements aidés, accession abordable, produits libres) ;
- La production d'une offre en **accession abordable à la propriété**.

Enfin, l'objectif est de favoriser des **constructions plus économes et vertueuses en énergie** et en **ressources naturelles**. Différents dispositifs pourront permettre de répondre à cet objectif, tels que la mise en place d'un **réseau de chaleur urbain**, le développement du **photovoltaïque** ou encore la **récupération des eaux de pluie**.

### 3. VEILLER A L'EQUITE SOCIALE DANS L'HABITAT PAR UNE POLITIQUE DE MIXITE SOCIALE ET D'OFFRE DIVERSIFIEE

La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux s'engage de plus en plus, au fil de ces dernières années, dans la production de **logements individuels groupés** voire de **logements collectifs**.

Cet enjeu de diversification de l'habitat est renforcé par le dispositif de l'**article 55 la loi SRU**, auquel la commune de Saint-Caprais sera soumise lorsqu'elle dépassera le seuil des 3 500 habitants [**orientation 1.1**].

Comme le diagnostic l'a démontré, seulement 5,4%<sup>5</sup> à 6,7%<sup>6</sup> des résidences principales sont des logements sociaux sur le territoire communal ; le développement de Saint-Caprais est en effet bientôt soumis à une procédure de rattrapage de **production de logements sociaux**, afin de répondre à l'objectif de la loi SRU.

Précisons qu'aujourd'hui, en l'**absence de PLH** (Programme Local de l'Habitat) à l'échelle de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers<sup>7</sup>, la commune ne bénéficie d'aucun outil opérationnel pour l'accompagner dans sa réponse aux besoins en hébergement et aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat et de renouvellement urbain sur le territoire communal.

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU, la municipalité s'engage cependant à rattraper la production de **logements sociaux** à hauteur d'environ **90 logements au maximum à l'horizon 2035**, selon un **échancier** permettant de **respecter le cadre de vie** des habitants, comme préalable indispensable au « bien vivre » ou au

<sup>5</sup> Données RPLS 2019.

<sup>6</sup> Données INSEE 2018.

<sup>7</sup> Un PLH est élaboré à l'échelle intercommunale.

« mieux vivre » sur le territoire communal [axe 2], en conformité avec la trajectoire de production de logements sociaux.

Le diagnostic territorial a montré que seulement **3% de logements vacants** avaient été recensés sur la commune en 2020. Cette proportion, qui a tendance à diminuer au fil du temps, est insuffisante pour prétendre répondre à elle seule aux objectifs de production de logements.

Le projet communal cible donc effectivement les **espaces déjà urbanisés** et les **friches en priorité**, puis, si les objectifs de logements à produire ne sont pas remplis, les **espaces agricoles, naturels ou forestiers** situés dans l'**enveloppe urbaine principale** et identifiée par le SCoT comme **apte à recevoir un développement**.

### **3. VALORISER LE CADRE DE VIE**

Les habitants de Saint-Caprais-de-Bordeaux sont répartis historiquement sur le **bourg** et les différents hameaux de la commune. L'**enveloppe urbaine principale**, celle du **bourg**, la plus dense et la plus urbanisée, comprend les principaux **commerces, services et équipements** (mairie, écoles, médiathèque, pôles sportifs, services médicaux et à la petite enfance...). De ces aménités résulte une certaine **vitalité**, recherchée par les résidents actuels et à venir, l'objectif étant également d'**éviter de condamner la commune au statut de « cité dortoir »**.

Les activités et commerces sont principalement localisés **le long de la RD 240**, en particulier sur les sections « Avenue de l'Église », « Avenue de Loustallaut » et « Avenue de Luzanne ». La concentration de ces divers éléments joue un rôle indéniable dans la qualité du cadre de vie, et dans l'usage des espaces.

Toutefois, malgré la cohabitation entre les habitations et les équipements de proximité, les **déplacements** sont **majoritairement véhiculés**, avec des **espaces de stationnement** facilitant l'usage de la voiture, et **peu d'aménagements** pour favoriser les **mobilités douces** et les **parcours marchands**.

La municipalité porte des projets visant à répondre à ces problématiques de mobilité, avec notamment :

- La mise en place d'une **zone bleue** au niveau de la place centrale face à la mairie ;
- Le lancement d'une **étude d'aménagement de bourg**, pour le **réaménagement des espaces publics** et de la **RD 240**, s'agissant de pallier à l'usage majoritaire de la voiture et de favoriser les pratiques douces : création d'un parvis traversant devant la mairie, aménagement ou élargissement de trottoirs, mises à sens unique, création ou réaménagement de carrefours, optimisation du stationnement...

Avenue de Mercade, Rte de la Croix de Mission, autres ... ?  
Principe du « Chaussidou » pour sécurisation des cycles



111 – Ave de Loustallaut : trottoirs à améliorer



113 – Ch. De Caucetey : à aménager



117 - Chemin de l'école au stade : à prolonger



1113 - Chemin du Lavoir : à aménager



1 – Route de Cénac  
Stationnement longitudinal et réaménagement de voirie et trottoirs



2 – Route de Camblanes  
Réaménagement de voirie et trottoirs  
Plateau surélevé sur carrefour église



3 – Avenue de Mercade  
Élargissement chemin piéton et trottoir devant commerces  
avec création écluse de circulation



Extrait des propositions d'aménagement issues de l'étude d'aménagement de bourg de Saint-Caprais (2021 – 2022)

Par ailleurs, malgré la prégnance des **aménités naturelles et paysagères** sur le territoire communal (boisements, prairies, vignes, cours d'eau...), leur accès est aujourd'hui peu visible et mis en valeur. La valorisation du cadre de vie doit passer par la **mise en valeur et en réseau** de ce patrimoine naturel et paysager, tout en veillant à l'**insertion urbaine, architecturale et paysagère** des secteurs de développement urbain ; et à la recherche d'un **changement de pratiques**, notamment en matière de déplacements.

## 1. CONFORTER LES PRINCIPALES ENTITES URBAINES

Comme vu précédemment, le **bourg** de Saint-Caprais-de-Bordeaux est **structuré le long de la RD 240**, par la présence d'équipements, de commerces et de services dominés par la place de l'automobile.

Les principales centralités de la commune sont regroupées autour du bourg [5. **Illustration du projet communal**]. Dans la perspective d'un **développement maîtrisé** et **peu consommateur d'espace**, et face aux enjeux de préservation, le projet vise d'abord à consolider les **espaces de centralité** et les **fonctions urbaines existantes**.

L'urbanisation est ainsi prévue uniquement dans l'enveloppe urbaine principale définie par le SCoT, le but étant de **densifier les espaces artificialisés** tout en **préservant le cadre de vie rural** du territoire. 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 donc **diminuer la pression foncière** [orientation 1.1].

Dans un objectif à **plus long terme**, la municipalité souhaite étudier les options de **recomposition urbaine autour du bourg**, par **évolution du périmètre des enveloppes urbaines du SCoT**, afin d'y relocaliser une zone d'activité économique et de services (pôle d'économie présentielle), ainsi que des infrastructures publiques.

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 [orientation 2.2].

En lien avec les orientations précédentes, les **nouvelles opérations d'habitat** doivent **s'intégrer à l'existant** sur les plans urbain, architectural et paysager, et de façon à **valoriser les franges urbaines** et les **paysages**. Cette valorisation pourra notamment passer par des modes de construction plus qualitatifs [orientation 1.1].

Les **OAP** et le **règlement** œuvrent ainsi à proposer des implantations spatiales et des formes urbaines veillant à la préservation de la qualité paysagère contributive du maintien et de l'amélioration du **cadre de vie**.

De plus, le règlement écrit permettra d'imposer, pour les **opérations et constructions**, une part de matériaux de réemplois, ou de favoriser les maisons à énergie positive ou à haute qualité environnementale par exemple [orientation 1.1], afin de développer **la qualité des constructions** et de les **adapter au changement climatique**.

## **2. INCITER LES HABITANTS A UTILISER DES MODES DE DEPLACEMENT PLUS VERTUEUX**

Le retour à un mode de vie plus soutenable et responsable est primordial aujourd'hui pour de nombreux ménages, et passe par une plus grande utilisation des modes doux (marche à pied, vélo...). Aujourd'hui, la **très large partie du trafic** sur le territoire communal reste **motorisée** et **concentrée notamment sur la RD 240**, contribuant à diverses **problématiques** en termes de **flux**, de **stationnement**, de **sécurité** ou encore de **bruit**<sup>8</sup>. Si de nombreux commerces et services se sont implantés le long de cet axe, du fait du recours massif à l'automobile, il participe également à un **effet de fracture** entre les espaces situés au Nord, et ceux situés au Sud de l'axe.

Comme vu précédemment, la commune est concernée par la mise en place d'une **étude d'aménagement de bourg** (2021 – 2022) [page 11], visant à proposer des aménagements favorables aux **liaisons douces, piétonnes et cyclables**, et permettre de nouvelles **connexions** entre le **bourg** et les **quartiers d'habitat**. Il s'agit aussi de permettre une **réappropriation des aménités** par les habitants sur la commune, notamment à des  **fins récréatives**.

La poursuite d'une **requalification des espaces publics** vise à :

- Valoriser la **perception du bourg** ;

<sup>8</sup> La RD 240 fait l'objet d'une identification en tant que secteur affecté par le bruit à l'échelle départementale, dans le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

- **Sécuriser les mobilités** routières, piétonnes et cyclables, et **améliorer les communes entre quartiers** ;
- Regagner de l'**attractivité** pour les commerces et services qui se trouvent le long des axes ;
- **Restructurer le tissu urbain** le long des axes ;
- Promouvoir les **services à la mobilité**, notamment par l'implantation d'une **borne de recharge supplémentaire** destinés aux **véhicules électriques**.

Le **stationnement** sera **géré à la parcelle**, afin d'éviter le stationnement sur l'espace public (sur lequel la municipalité a une responsabilité communale par rapport aux flux et à la sécurité des usagers).

Le maillage de desserte à usage local dans les **nouveaux secteurs de développement** (OAP) doit aussi :

- Favoriser l'**interdiction des voies en impasse** et **améliorer les conditions de desserte** des quartiers ;
- Permettre le **développement des liaisons piétonnes/cyclables**, notamment **de part et d'autre de la RD 240**, et ainsi le rapprochement des habitants des commerces, services et équipements du bourg.

Enfin, le PLU devra intégrer les **réflexions à l'échelle intercommunale** en lien avec les mobilités (transport en commun, covoiturage...) [Cdc : compétence optionnelle gestion des voiries uniquement / département-région].

### **3. PROMOUVOIR LA QUALITE PAYSAGERE, URBAINE ET ARCHITECTURALE**

L'intégration de l'urbanisation dans un environnement paysager, urbain et architectural de qualité est un enjeu fort sur le territoire communal, la perception de ce dernier étant fortement dépendante de la **forme urbaine**, mais aussi des **éléments de patrimoine**, qu'ils soient naturels ou urbains.

Au sein des secteurs de mutation, la municipalité souhaite alors privilégier les opérations de qualité [**orientations 1.1 et 2.1**], en **limitant la densification en hauteur** ou en proposant des **densités variées dégressives**, afin de :

- Respecter l'**identité résidentielle** de Saint-Caprais, vecteur d'attractivité pour les (futurs) résidents ;
- Garantir les **vues**, notamment sur le **grand paysage** et le **patrimoine local**.

La hauteur des bâtis sera limitée à un rez-de-chaussée avec un étage supplémentaire maximum (**R+1**) sur l'ensemble des secteurs de développement, en permettant des **exceptions de type R+2** (deux étages supplémentaires maximum) en cœur d'îlot ou lorsque les conflits d'usages sont limités.

Par ailleurs, un **espace stratégique** du **bourg**, situé à l'interface des espaces ouverts cultivés et des espaces urbains, fait l'objet d'un **projet écologique, paysager et hydraulique** [**page suivante**]. Ce projet vise à créer du lien entre **développement urbain** et **intégration paysagère et écologique** en lien avec la problématique de la **gestion de l'eau** (de plus en plus prégnante sur la commune et à plus large échelle). L'objectif est également de rendre cet espace praticable par les **habitants actuels et à venir**, notamment par la création d'une **promenade** située à l'**interface** des **champs** et des **espaces bâtis**.

Cette étude doit être prise en compte dans le projet de révision du PLU, en termes de **trame paysagère**, de **cheminements doux** et de **traitement des écoulements des eaux**, dont la gestion doit être réalisée à la parcelle afin de gérer les problématiques de ruissellement et de débordements du réseau d'assainissement<sup>9</sup>.

En complément, sur les secteurs de développement portant des OAP, des **principes de plantation** ou encore des **reculs végétalisés** permettront de prendre en considération ces éléments de qualité paysagère, urbaine et architecturale.

En compatibilité avec le SCoT, des **zones tampons inconstructibles** de **10 mètres** de largeur, à porter en zone urbaine, devront être prévues afin de **traiter les lisières entre espaces artificialisés et espaces agricoles, naturels et forestiers**, et ainsi **limiter les conflits d'usages**.

<sup>9</sup> Le diagnostic a montré que le réseau d'assainissement sur la commune (station d'épuration de Cambes) était très sensible aux intrusions d'eaux claires météoriques. Une étude diagnostique a débuté en 2021 pour répondre à cette problématique.

Par ailleurs, la Ville avec l'aide des habitants, a identifié les **éléments de patrimoine à préserver** sur le territoire communal (petit patrimoine, richesses vernaculaires, arbres majestueux et remarquables, haies, et tout élément patrimonial naturel). Il peut s'agir d'éléments naturels, paysagers ou encore bâtis :



Points de vue sur les grandes plaines agricoles  
(route de Madirac)



Point de vue sur l'église  
(route de Camblanes)

#### Exemples des vues et des paysages à préserver sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux

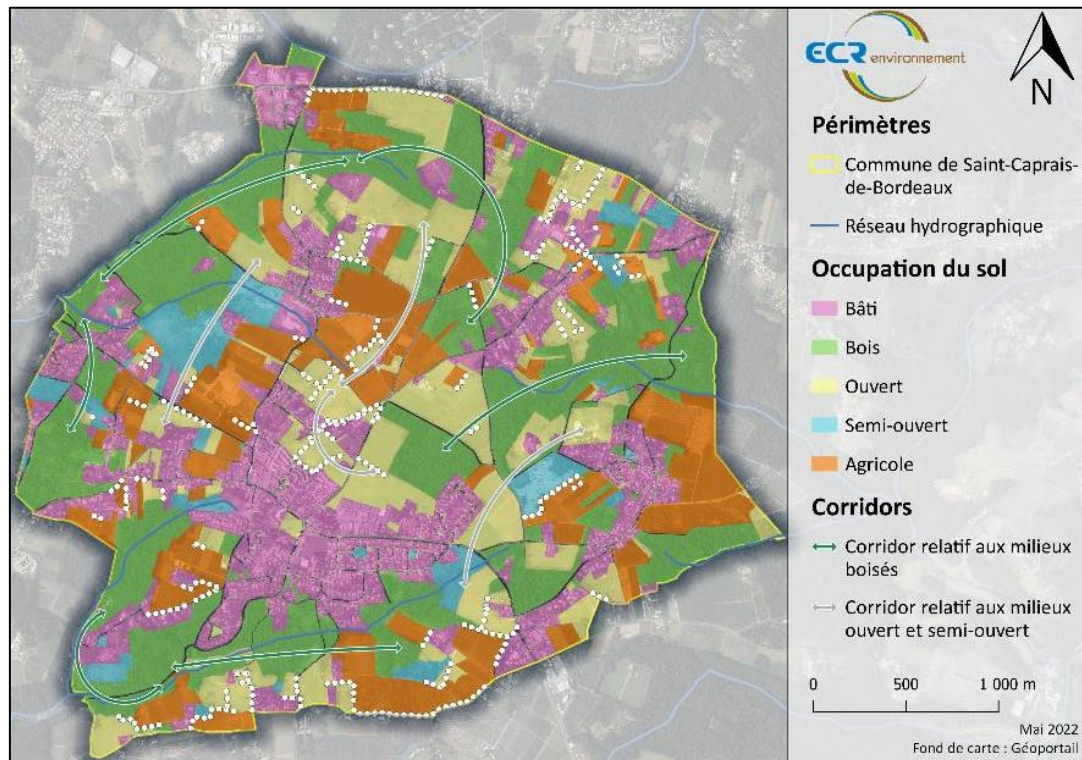
Enfin, en lien avec cette orientation, la municipalité envisage la **création d'un nouveau cimetière**, la capacité de l'actuel cimetière arrivant à saturation.

## **4. PRESERVER LES MILIEUX NATURELS, LA QUALITE DES PAYSAGES ET LES RESSOURCES**

Saint-Caprais-de-Bordeaux est une commune aux aspects de nature riches, se traduisant par l'appartenance à différents milieux naturels, en lien avec la géologie et la topographie du territoire : **masses boisées, prairies, haies bocagères, vignes, cours d'eau** ; mais aussi à des zonages d'intérêt environnemental dont l'objectif est la préservation stricte : zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (**ZNIEFF**)...

La commune offre ainsi des **paysages variés et de qualité**, qui se retrouvent malgré tout **fractionnés** par le passage des **réseaux** et par le **développement de l'habitat**, en particulier pavillonnaire.

Les **enjeux environnementaux majeurs** relèvent de la **préservation de la ressource en eau** et de la **protection des espaces fragiles et menacés**, tels que les zones humides.



Trame Verte et Bleue identifiée sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux

## 1. RENFORCER L'IDENTITE DU TERRITOIRE PAR LA VALORISATION DES MILIEUX ET DES PAYSAGES

La commune dispose de milieux variés et morcelés, présentant des **enjeux importants de protection et de mise en réseau**. Les boisements, les prairies, les vignes, les cours d'eau et les zones humides sont en effet autant de **composantes naturelles et paysagères** de la Trame Verte et Bleue à valoriser sur le territoire communal.

Les **masses boisées** situées sur les franges de la commune apportent un effet très encadrant dans les vues proches et lointaines et génèrent des ambiances très apaisées. Les boisements situés le plus à l'Est sont rattachés à un zonage d'intérêt environnemental (ZNIEFF). Sur ces espaces, **aucune nouvelle construction ne sera autorisée**.

Au vu des enjeux, une attention particulière sera également portée sur la **gestion des eaux**, notamment **pluviales** dans les **zones à urbaniser**, afin de ne pas dégrader les eaux superficielles.

Tout en contenant le développement urbain dans l'enveloppe urbaine principale, le PADD vise à **mettre en valeur ces aménités naturelles et paysagères**, dans la mesure où leur accès est aujourd'hui peu visible, lisible et valorisé auprès des habitants.

En d'autres termes, l'idée est de **permettre aux habitants de se (ré)approprier pacifiquement la Trame Verte et Bleue** sur leur territoire, tel qu'illustré par le projet écologique, paysager et hydraulique [pages 13 et 14], et en lien avec l'étude d'aménagement de bourg [pages 11 et 12] [orientation 2.2].

Le renforcement de l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages passe également par :

- La mise en place des conditions permettant un **maintien de l'agriculture**, en tant qu'**activité qui participe à l'entretien des milieux** ; l'objectif étant par ailleurs de préserver un maximum de terres agricoles pour anticiper une reprise future d'exploitation... ;
- Un travail sur les **transitions** entre **espaces privés et espaces publics**, et entre **zones d'habitat et espaces naturels, agricoles, viticoles et forestiers** [orientation 4.2] ;
- La **poursuite** du travail engagé à l'échelle intercommunale à travers le **Projet Alimentaire Territorial (PAT)**.

Cette orientation implique de **limiter les risques sur les personnes et les biens** dans le cadre des nouvelles opérations : limitation des phénomènes de ruissellement [orientation 2.3], prise en compte de la topographie, des phénomènes de mouvements de terrain...

Enfin, comme vu précédemment, un **recensement du patrimoine bâti et naturel** a été réalisé par la Ville et les habitants, afin d'identifier tous les éléments nécessitant une préservation sur la commune (petit patrimoine, les richesses vernaculaires, les arbres majestueux et remarquables, les haies, et tout élément patrimonial naturel) [orientation 2.3].

## **2. ADAPTER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL AUX RESSOURCES EN EAU**

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.

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. Le volume des prélèvements autorisés en eau potable est en effet dépassé depuis 2016, et cette problématique s'accroît au fil du temps.

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**.

## **5. PERENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES**

La commune dispose d'un tissu économique varié. Le long de la RD 240, autour du **centre-bourg et des hameaux**, les activités s'égrainent. Une zone d'activités économiques est présente à l'extrême Nord du territoire communal : la **ZAE du Limancet**, qui regroupe essentiellement des **activités** en lien avec la **construction** et le **transport**, et qui présente des **enjeux de gestion** et de **développement**.

Au niveau du bourg et autour de la RD 240, ce sont plutôt des **commerces, services et équipements de proximité**, compatibles avec les zones d'habitat.

## 1. MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Le **bourg** bénéficie d'une dynamique commerciale qui fait vivre la ville. L'accueil de nouvelles populations sur cet espace doit permettre à ce tissu économique de se renforcer. Le PLU veille au **maintien des entreprises existantes** et à la possibilité d'implanter de **nouvelles entreprises** lorsque celles-ci ne créent **pas de nuisances** pour les constructions environnantes.

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 » [orientation 1.1].

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.

- 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 **valorisation des activités artisanales** pour lesquelles une **réelle demande** existe.

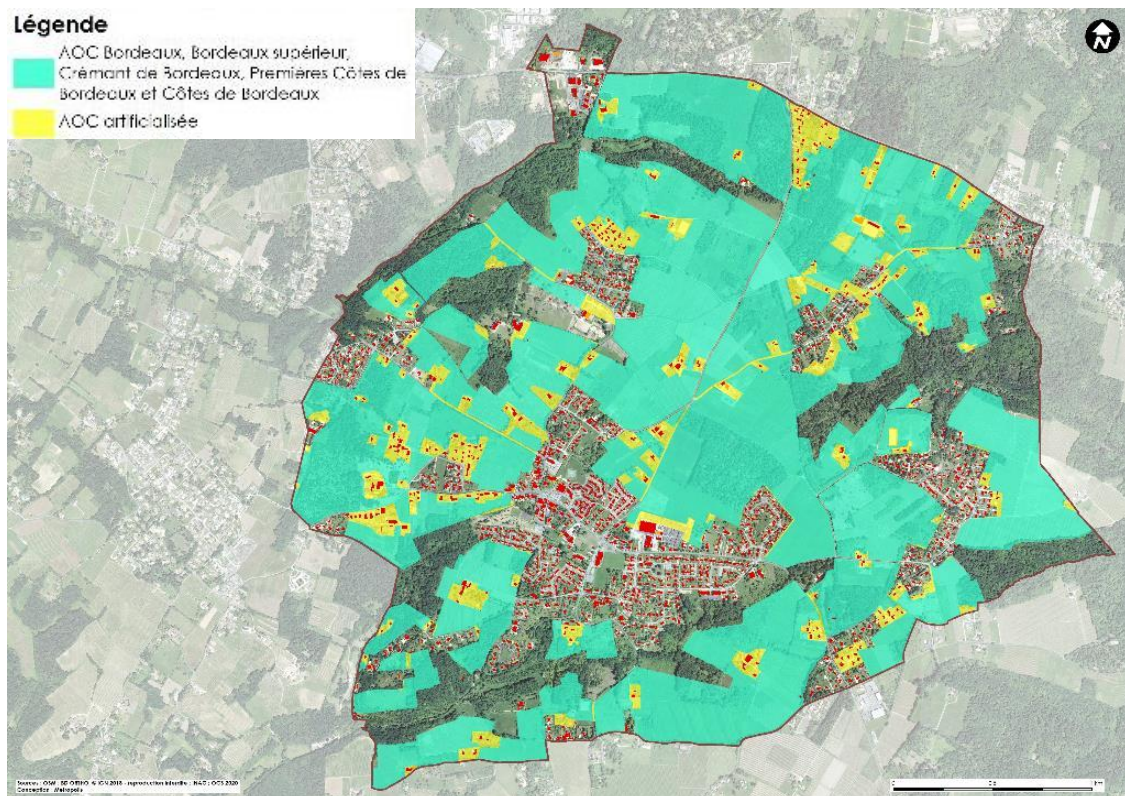
Il s'agit de créer à l'échelle intercommunale une « opération d'intérêt territorial » pour conforter le site économique à cheval sur Camblanes, Cénac et Saint Carpais le long de la RD14 (secteur intercommunal de Bel Air/Limancet/les Platanes) pour y optimiser l'usage du sol (nouvelle forme urbaine, mutualisation), développer de nouvelles pratiques (ENR, économie circulaire, ...). Ce site d'intérêt intercommunal permet de participer à l'équilibre du développement économique sur le territoire de l'aire métropolitaine.

- Envisager l'implantation d'un collège, vecteur de création des emplois locaux non délocalisables. Le projet est porté par le conseil départemental de la Gironde. Le terrain d'implantation est identifié mais ne trouve pas de traduction réglementaire dans le PLU révisé. Une procédure de Déclaration de projet et de Mise en Compatibilité permettra de faire évoluer le PLU révisé dans ce secteur.

## 2. PERMETTRE A L'ACTIVITE AGRICOLE ET VITICOLE DE PERDURER DANS UN ENVIRONNEMENT NON CONTRAINT

L'**urbanisation**, par son **développement**, ne cesse d'exercer une **pression sur l'agriculture**, par la consommation de foncier. Il s'agit pourtant d'une **activité porteuse** pour la commune, et plus globalement avec la présence de la viticulture, pour le territoire de l'Entre-Deux-Mers et le département de la Gironde. Ainsi, il convient de **préserver l'agriculture et de la mettre en valeur**, autant pour l'activité en elle-même que pour ce qu'elle représente, en termes de paysages, de tourisme, de terroir...

La commune est concernée par plusieurs Appellations d'Origine Contrôlée (AOC), la **consommation des espaces plantés en vigne** sera donc **contrôlée**<sup>10</sup>.



AOC sur le territoire de Saint-Caprais-de-Bordeaux

Afin de **préserver le caractère agricole** et le **potentiel agronomique** du territoire, le PLU révisé prévoit de **limiter la consommation des espaces agricoles et naturels** autant que possible, par un **développement urbain en continuité**, au plus proche des limites actuelles. Par ailleurs, le PLU révisé veillera à créer des **espaces de transition** entre les **espaces urbains** et les **espaces agricoles** afin de **limiter les conflits d'usage** [orientation 2.3].

Ainsi, le PLU prévoit de :

- **Gérer les interfaces** entre **milieu agricole** et **milieu urbanisé**, afin de **limiter les conflits d'usage** : reculs végétalisés, haies périmétrales... ;
- **Densifier les espaces urbanisés** et **s'appuyer sur les limites naturelles**.

Les espaces agricoles et donc productifs devront être au maximum préservés du développement urbain, notamment en **compatibilité avec la Trame Pourpre du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise**. Ainsi, des reculs seront définis entre les habitations nouvelles et les zones agricoles, notamment sur les sites voués à muter.

En lien avec la préservation de ces espaces, l'un des objectifs de la municipalité est de pouvoir **recréer des zones de culture** ou **d'élevage** de dimension confortable pour assurer la pérennité des exploitations, mais aussi de **reconquérir des friches agricoles** notamment.

<sup>10</sup> Selon l'INAO, la surface des AOC est d'environ 640 hectares, dont une large partie est située en zone artificialisée.

Dans le cadre du **Projet Alimentaire Territorial** mené par le **Pôle Territorial du Cœur Entre Deux Mers**, visant à relocaliser l'agriculture et l'alimentation des citoyens, il s'agit de **soutenir l'installation d'agriculteurs** ou encore les **circuits courts**, en lien avec un **développement touristique** par exemple.

## 6. ILLUSTRATION DU PROJET COMMUNAL

