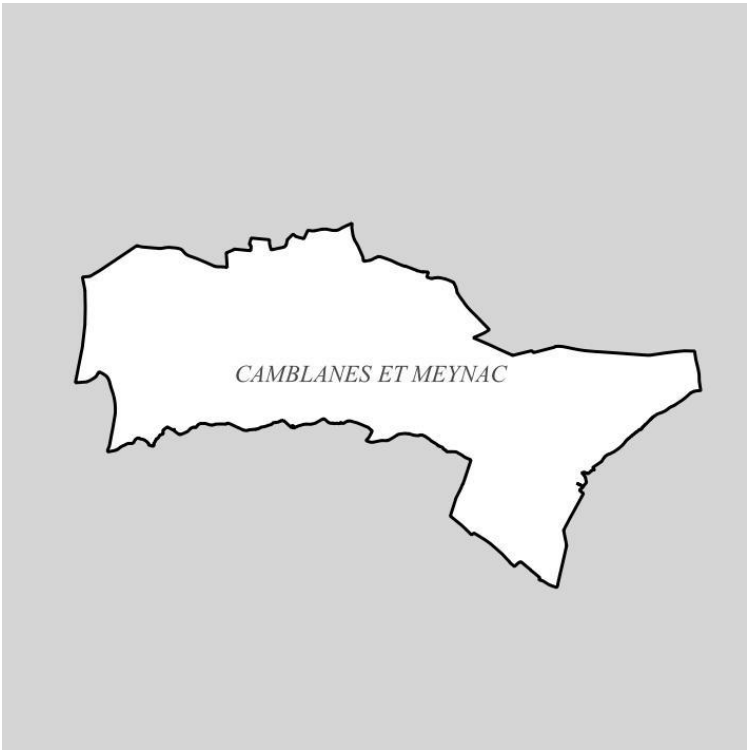


PLAN LOCAL D'URBANISME



2- PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

<i>Affaire :</i> 21-53e	<i>Phase :</i> APPROBATION	
PROJET DE PLU ARRETE par délibération du Conseil Municipal LE : 07 Juillet 2025	PROJET DE PLU soumis à ENQUETE PUBLIQUE du 03/11/2025 au 03/12/2025	PLU APPROUVE par délibération du Conseil Municipal LE : 02 Février 2026

SOMMAIRE

I.	LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	5
I-1	L'OBJET DU PADD	5
I-2	LE CONTENU DU PADD	5
I-3	LA PORTEE DU PADD	6
II.	LE RAPPEL DU CONTEXTE TERRITORIAL	7
II-1	RENFORCER LES DISPOSITIFS INTRODITS DANS LE PLU DE 2013 DU POINT DE VUE DE LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DE L'ETALEMENT URBAIN.....	7
II-2	L'ARTICULATION AVEC LE SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE.....	8
III.	DEFINITION DU PROJET D'ACCUEIL.....	11
III-1	LA VOLONTE DE MAITRISE LE RYTHME DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE.....	11
III-2	LA VOLONTE DE FAVORISER LA PRODUCTION DE RESIDENCES PRINCIPALES ET DE RENFORCER LES DISPOSITIFS DE MIXITE SOCIALE	13
III-3	LA VOLONTE DE MAITRISE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	17
IV.	ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT	19
IV-1	LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES	19
IV-2	LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS	23
IV-3	LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN ET DE LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE	29

I. LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

I-1 L'OBJET DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), institué par la loi SRU de décembre 2000, énonce les principales orientations des communes en matière d'aménagement. Guide stratégique et politique, le PADD est aussi la clé de voûte du PLU (plan local d'urbanisme), principal document d'urbanisme qui régit l'usage du sol urbain.

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues notamment des lois :

- du 13 décembre 2000 (dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains-SRU),
- du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat),
- du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle 2 »),
- du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (dite « loi ALUR »),
- du 23 novembre 2018 pour l'Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « loi ELAN ») et de leurs décrets d'applications de l'ordonnance du 23 septembre 2015
- du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « loi Climat et Résilience »)

...ont fait évoluer le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme, et définissent l'outil fédérateur pour l'élaboration du projet de territoire : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ainsi, à travers la révision de son PLU, la Commune de Camblanes-et-Meynac doit mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable. Ces orientations devront par ailleurs être compatibles avec celles définies dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé en 2014.

Sur les secteurs à enjeux, des orientations d'aménagement et de programmation plus précises seront définies de manière à assurer des principes d'aménagement cohérents.

Le PADD constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa cité et du territoire de la commune de Camblanes-et-Meynac.

I-2 LE CONTENU DU PADD

Suite à la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové dite loi ALUR et à la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite loi Climat et Résilience, l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« 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.

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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

I-3 LA PORTEE DU PADD

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU mais elle n'est pas directement opposable aux tiers.

Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet de territoire pour les années à venir au travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la Collectivité. Il a un caractère informatif renforcé ainsi qu'il a été précisé par son exposé dans un document distinct du rapport de présentation.

Il constitue cependant le document de référence de l'ensemble du PLU et l'ensemble des autres pièces du dossier doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document (plan de zonage, règlement) ne doivent pas forcément correspondre de manière systématique aux orientations générales, mais ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à la mise en œuvre du PADD.

Lorsque la commune de Camblanes-et-Meynac souhaitera modifier son document d'urbanisme, l'évaluation des modifications à apporter permettra de définir la procédure à engager :

- si les modifications ne changent pas les orientations générales du PADD, une procédure de modification suffira ;
- si les modifications souhaitées remettent en cause les orientations générales, il conviendra d'engager une procédure de révision.

II-1 RENFORCER LES DISPOSITIFS INTRODUITS DANS LE PLU DE 2013 DU POINT DE VUE DE LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DE L'ETALEMENT URBAIN

La commune de Camblanes-et-Meynac a engagé une procédure de révision du PLU pour intégrer de nouvelles dispositions issues des lois Grenelle I et II (lois destinée à la mise en œuvre des engagements du Grenelle de l'environnement et de la transition écologique), de la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé) et de la loi Climat et Résilience, qui visent entre autre à intégrer de nouvelles préoccupations d'habitat, de développement durable, de consommation plus économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, de respect de la notion de Trame Verte et Bleue à travers le grand territoire mais également au cœur des espaces urbanisés».

Si le PLU approuvé le 24 Juin 2013 se fondait déjà sur ces grands principes avant même leur mise en œuvre législative, la révision va s'inscrire dans leur prolongement et leur accentuation.

En effet, la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « loi Climat et Résilience ») introduit un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols en 2050 et de division par deux de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) dans les dix prochaines années (art. 191 de la loi).

Ainsi, la loi « loi Climat et Résilience » définit comme moyen d'atteinte de cet objectif, l'équilibre entre :

- la maîtrise de l'étalement urbain
- le renouvellement urbain
- l'optimisation de la densité des espaces urbanisés
- la qualité urbaine
- la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville
- la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers
- la renaturation des sols artificialisés

Quelques définitions.....

Artificialisation

« Altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage »

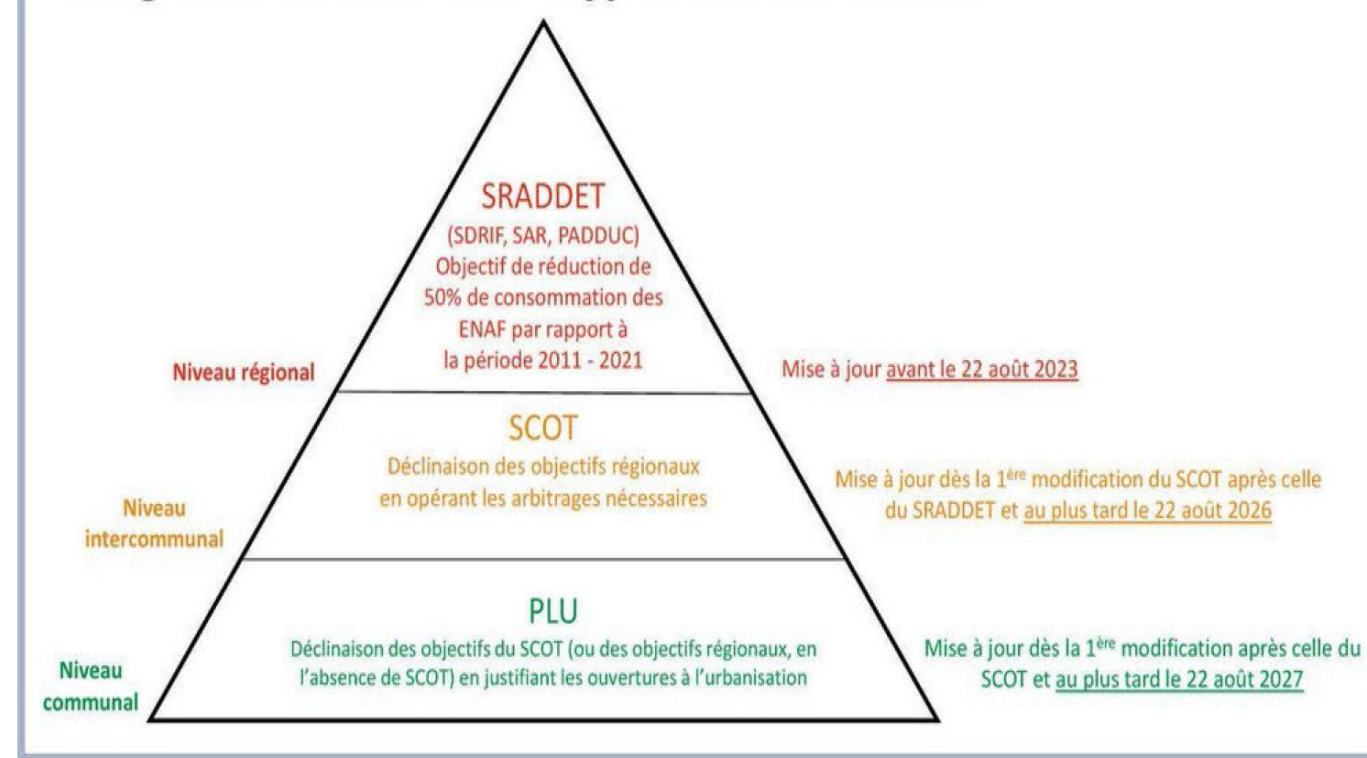
Renaturation (ou « désartificialisation »)

« Actions ou opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé »

Artificialisation nette

« Solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols, sur un périmètre et une période donnés »

Intégration du ZAN dans la pyramide des normes



II-2 L'ARTICULATION AVEC LE SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

La commune de Camblanes-et-Meynac s'inscrit dans le périmètre du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2013. Au titre du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec un certain nombre de documents supra-communaux, dont les SCOT.

Afin de cerner au plus près ce rapport de compatibilité, défini comme le fait que *"les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur, ne soient pas contradictoires et concourent à leur mise en œuvre et non à leur mise en cause"*, le rapport de présentation abordera pour les principales thématiques du diagnostic, les orientations du Document d'Orientations et d'Objectif (D2O) du SCOT.

Conformément aux articles L.122-1-4 à L.122-1-9 du Code de l'Urbanisme, le Document d'Orientation et d'Objectif guide la mise en œuvre des objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et constitue le volet prescriptif du SCoT. Il précise, au travers de ses orientations et de ses documents graphiques, la manière dont doivent être traduits les objectifs du PADD et quelles réponses leur seront données dans les documents d'urbanisme locaux.

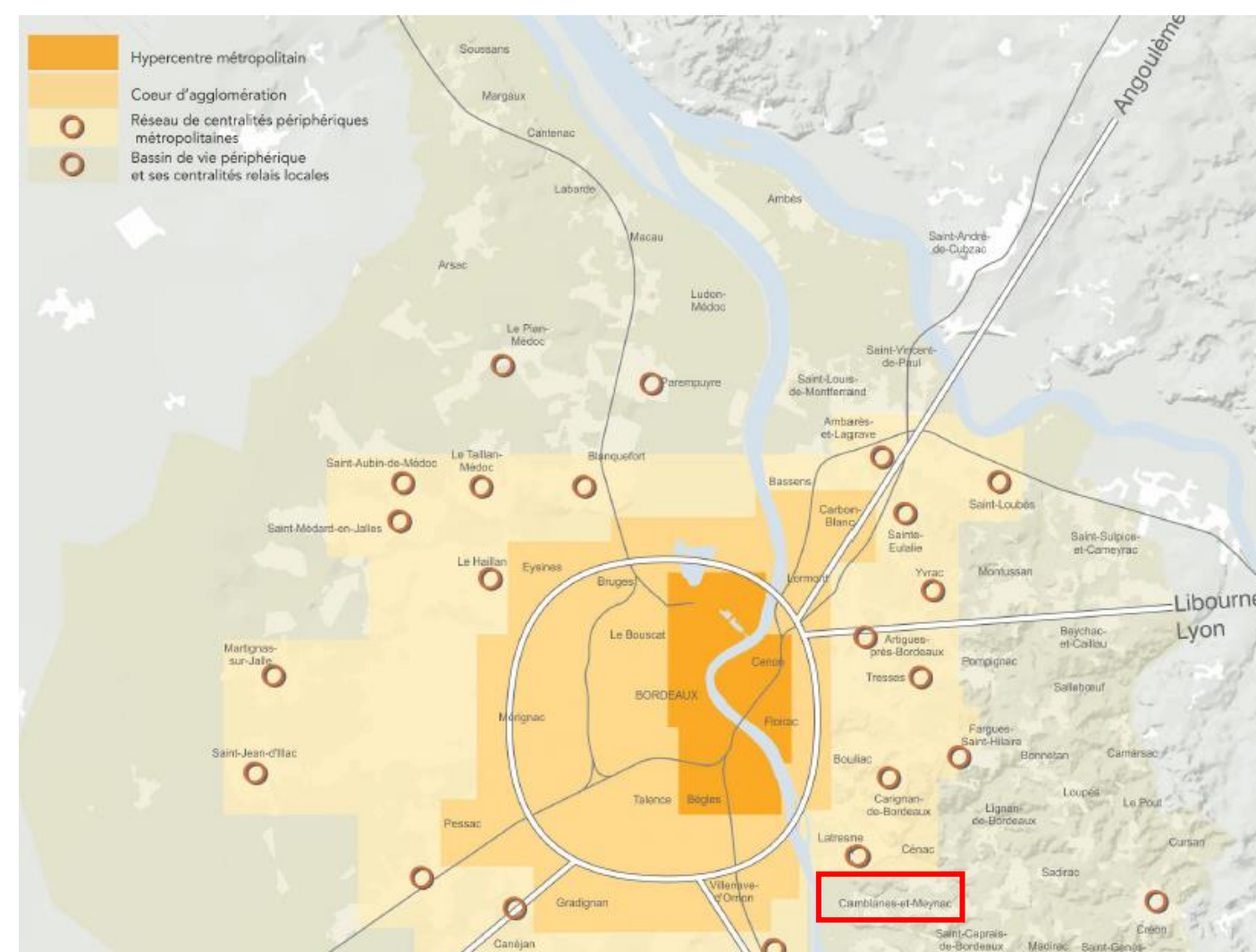
Le contenu du D2O peut être doublement appréhendé selon qu'il fixe des prescriptions ou qu'il donne des orientations :

- Dans les cas de prescriptions, les documents de rang inférieur, dont notamment les documents d'urbanisme locaux, sont astreints à une obligation positive de mise en œuvre des objectifs fixés par le SCoT. Ils doivent à la fois permettre la réalisation des objectifs pour la période d'application du PLU et ne pas compromettre la réalisation des objectifs et options retenus pour une phase ultérieure. Les prescriptions du D2O correspondent à des règles à respecter, dans un rapport de compatibilité.
- Dans le cas d'orientations, le registre de recommandations a été privilégié selon un mode incitatif.

Au titre de ce positionnement géographique et fonctionnel, le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise situe la commune de Camblanes-et-Meynac dans « *les bassins de vie périphériques* » de l'agglomération, au sein de laquelle pèse un enjeu de « *développement qui s'organise autour des centralités locales* »

Couvrant une grande part de l'aire métropolitaine bordelaise, ils constituent les territoires de la diversité, tant du point de vue des paysages qu'ils offrent que des situations urbaines qu'ils présentent. Sous un visage rural, ce territoire est composé de communes plus lointaines, moins peuplées, équipées de manière inégale, qui s'organisent entre agglomération et centralités locales.

Dans ce contexte, **l'enjeu est de maîtriser le développement des communes plus éloignées, et de renforcer les centralités relais locales, qui jouent un rôle essentiel dans la structuration des bassins de vie tout en préservant le cadre des paysages ruraux.**



Source : Scot de l'Aire Bordelaise Métropolitaine, DOO

- Respecter un principe de proportionnalité défini entre extension urbaine et renouvellement urbain

◆ Les objectifs de gestion de l'espace définis par le SCOT

E4. Rationaliser l'occupation des sols

De façon générale, le développement de l'habitat et de l'économie doit être soumis à la double exigence d'utilisation plus rationnelle et plus intensive des espaces.

Trouver un meilleur équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine

Un meilleur équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine doit être trouvé à l'échelle de chaque territoire afin de renverser les pratiques en faveur du renouvellement tout en prenant en compte les spécificités et les contextes locaux.

Au vu de l'armature urbaine du projet, ces équilibres peuvent s'approcher de la répartition suivante tant en termes de production de logements qu'en termes de foncier économique (répartition en m² de plancher) :

	Extension urbaine	Renouvellement urbain
Cœur d'agglomération (dont hypercentre)	20 %	80 %
Couronne de centralités et centralités relais	50 %	50 %
Bassins de vie (hors centralités relais)	60 %	40 %

Doit être entendu par extension urbaine tout développement urbain situé dans l'enveloppe urbaine non occupée en 2010, et par renouvellement urbain tout développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine occupée en 2010 (y compris les dents creuses).

De façon générale, les collectivités sont incitées à développer les outils techniques, financiers et fonciers à mettre en œuvre afin de limiter l'extension urbaine et de favoriser la densification et le renouvellement du tissu existant.

- Respecter les objectifs de modération foncière défini dans le SCOT

E5. Donner les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier

Réduire la consommation moyenne du foncier pour les futurs logements

Pour cela, à titre indicatif, pour les constructions neuves, sont fixés par grand territoire les objectifs moyens de consommation d'espace suivants :

Objectifs par logement (individuel et collectif)	Consommation foncière 2000-2009*	Objectif moyen fixé par territoire
Cœur d'agglomération (dont hypercentre)	230 m ² /logt	150 m ² /logt
Couronne de centralités	740 m ² /logt	540 m ² /logt
Bassins de vie (dont centralités relais)	900 m²/logt	700 m²/logt

* Nombre moyen de m² d'espace artificialisé par logement, pour les espaces artificialisés uniquement par du logement (maisons/appartements/mixte) observé entre 2000 et 2009. (Source MAJIC II / DDTM33 MOST).

Objectifs par logement individuel (uniquement - hors mixité)	Consommation foncière 2000-2009*	Objectif moyen fixé par territoire
Cœur d'agglomération (dont hypercentre)	550 m ² /logt	450 m ² /logt
Couronne de centralités	950 m ² /logt	750 m ² /logt
Bassins de vie (dont centralités relais)	1100 m²/logt	900 m²/logt

* Nombre moyen de m² d'espace artificialisé par maison individuelle, pour les espaces artificialisés uniquement par de la maison individuelle observé entre 2000-2009. (Source MAJIC II / DDTM33 MOST).

De façon générale, à titre indicatif, pour les constructions neuves, sont fixés les objectifs moyens de répartition entre habitat individuel et habitat collectif suivants (calculés en nombre de logement, y compris les maisons de ville) :

	Part entre habitat individuel et habitat collectif de la production entre 2000 et 2009 *	Objectifs moyens de la production neuve fixés par territoire
Cœur d'agglomération (dont hypercentre)	35% ind / 65% coll	25% ind / 75% coll
Couronne de centralités	80% ind / 20% coll	70% ind / 30% coll
Bassins de vie (dont centralités relais)	85% ind / 15% coll	75% ind / 25% coll

* Parts relatives du nombre de maisons et d'appartements dans les surfaces artificialisées par du logement uniquement (maisons/appartements/mixte) observées entre 2000 et 2009. (Source MAGIC II / DDTM33 MOST).

L'objectif de modération foncière retenu dans le cadre du SCoT est de 14 logements/ha soit une consommation foncière moyenne par logement de 700m².

III-1 LA VOLONTE DE MAITRISER LE RYTHME DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

◆ RAPPEL DES INDICATEURS DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

La commune de Camblanes-et-Meynac a vécu une véritable transformation au cours des dernières décennies, à l'appui d'un développement urbain soutenu, quantitativement et spatialement. La commune comptait à la fin des années 1990 un peu plus de 2 000 habitants. Depuis cette époque, à la faveur d'un positionnement géographique stratégique proche de l'agglomération bordelaise, la population n'a cessé de croître selon un rythme soutenu depuis plusieurs décennies.

Au vu des opérations d'aménagement structurantes réalisées ces dix dernières années, la commune a vu sa population atteindre le seuil des 3 000 habitants.

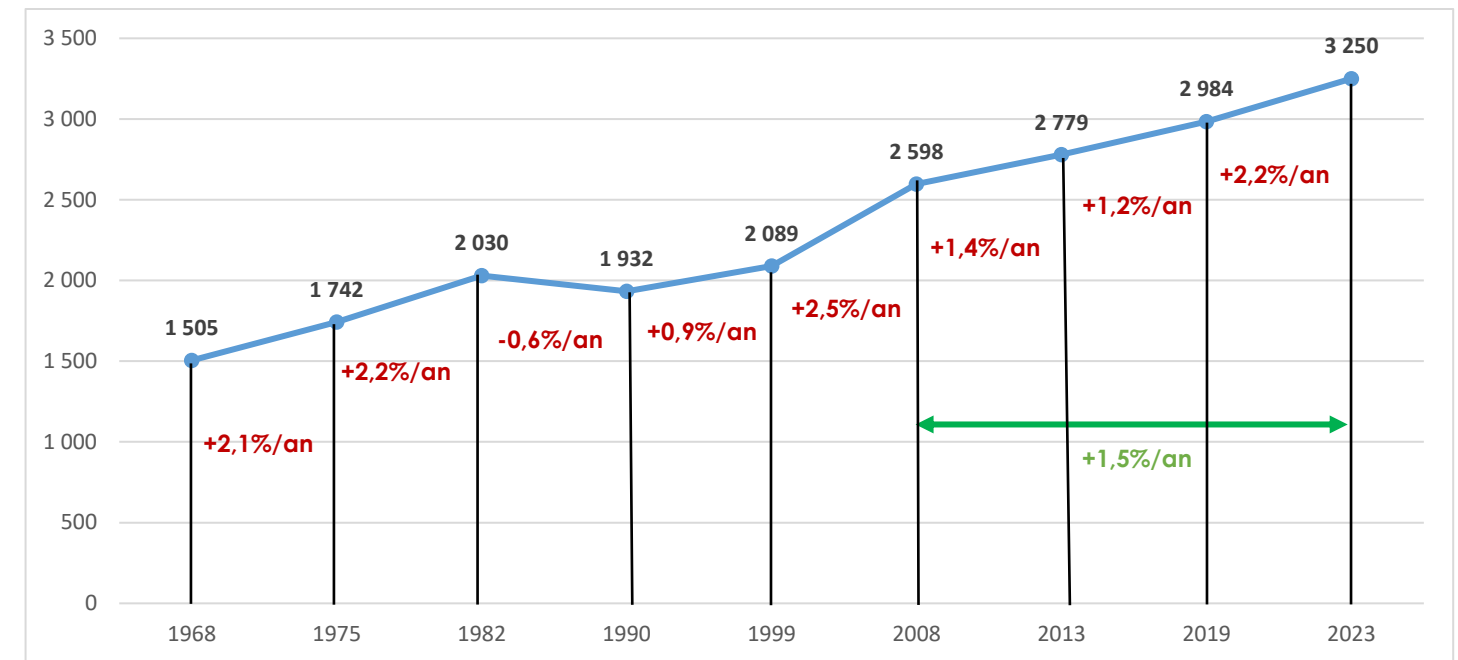
Aujourd'hui, la population communale peut être estimée à 3 250 habitants (base du dernier recensement INSEE 2019 complété par l'actualisation des nouvelles constructions habitées ou en cours de réalisation depuis 4 ans) soit une croissance démographique annuelle moyenne de 1,5%/an depuis 2008.

En effet, plusieurs opérations d'aménagement sont en cours de réalisation ou viennent d'être autorisées :

- Les près de Montichamp : 5 logements individuels
- Clos de Louis : 14 logements individuels
- Parc Edmond Dugot : 33 logements individuels
- Clos de la Chapelle : 8 logements individuels
- Clos de Laborie : 25 logements dont 8 logements sociaux
- Domaine de Lagrange : 11 logements individuels qui seront complétés par une résidences multigénérationnelle de 87 logements et des logements collectifs
- Clos des chimères : 8 logements individuels

Sur la base d'une occupation moyenne de 2,5 personnes/ménages, ces opérations d'aménagement devraient permettre d'accueillir à court terme environ 300 habitants supplémentaires.

Evolution de la population de Camblanes-et-Meynac entre 1968 et 2023¹



Source : INSEE, RGP 2018, fichier mairie

(*la population municipale ne prend pas en compte la population comptée à part, qui vient s'ajouter pour obtenir la population totale.)

Au regard de ces éléments, la commune atteindra très probablement le seuil des 3 500 habitants à l'horizon des dix ans à venir.

Le rythme et l'ampleur de la progression démographique s'avère problématique à différentes échelles :

- techniquement, elle pose des difficultés en termes d'équipements, notamment scolaires, compte-tenu du profil dominant des ménages (couples avec 2 ou 3 enfants pour une part très majoritaire) ;
- elle implique également de nombreuses contraintes en matière de gestion des réseaux,
- elle suppose enfin des interventions constantes en matière de voirie, afin d'adapter et sécuriser le réseau, support d'un trafic toujours plus dense.

Le rythme accéléré de croissance démographique à Camblanes-et-Meynac pose également de nombreuses difficultés en termes de qualité d'accueil de la population (en particulier sous l'angle des équipements publics) et de maintien de l'identité rurale de la commune du fait de la transformation progressive de la physionomie urbaine et paysagère de la commune. En effet, la multiplication des divisions foncières au sein du tissu pavillonnaire existant conduit à la régression des structures végétales au sein des espaces bâtis et conduit à une artificialisation des sols qui génère des incidences négatives sur l'imperméabilisation des sols et la gestion hydraulique (problématique de ruissellement des eaux pluviales).

Pour toutes ces raisons, il apparaît impérieux de freiner la progression démographique de la commune, en permettant de l'organiser dans le temps et dans l'espace.

¹ Estimation mairie

◆ PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

Sur la base d’une population municipale pouvant être estimée en 2023 à 3 250 habitants et qui constitue le point de départ des scénarios de programmation du PLU à N+10 ans, il est établi trois hypothèses d’évolution démographique entre 2023 et 2033 ;

Ces hypothèses équivalent à une moyenne de croissance lissée sur 10 ans, qui pourra recouvrir des périodes d'activité variables en fonction de la conjoncture à la fois communale mais également globale dans laquelle la commune s'inscrit.

- Une **hypothèse basse de + 1,2%/an** qui correspond d’une part à la tendance observée sur la commune entre 2013 et 2019 et d’autre part aux perspectives envisagées par le SCOT pour l’ensemble de la CDC des Portes de l’Entre-Deux-Mers entre 2011 et 2030.
- Une **hypothèse médiane de + 1,4%/an** qui correspond à la tendance observée sur la CDC des Portes de l’Entre-Deux-Mers entre 2013 et 2019.
- Une **hypothèse haute de + 1,6%/an** qui correspond à la tendance légèrement supérieure à celle observée sur la commune entre 2008 et 2023.

Perspectives d'évolutions démographiques 2023-2033

	Hypothèse basse + 1,2%/an	Hypothèse médiane + 1,4%/an	Hypothèse haute + 1,6%/an	HYPOTHESE RETENUE + 1,4%/an
Croissance sur 10 ans	+411 hab.	+ 485 hab.	+ 560 hab.	+ 485 hab.
Croissance annuelle	+41 hab./an	+48 hab./an	+56 hab./an	+ 48 hab./an
Population en 2033*	3 661 hab.	3 735 hab.	3 810 hab.	3 735 hab.

* sur la base d’une population municipale estimée à 3 250 habitants en 2023

Au regard de la capacité des équipements publics de la commune (réseaux publics, équipements publics de superstructures tels que la capacité des équipements scolaires, administratifs, sociaux, ...) la commune de Camblanes-et-Meynac souhaite établir son projet d’accueil sur la base d’un taux de croissance annuel moyen de 1,4%/an pour la période 2023-2033.

◆ LES LEVIERS MOBILISES DANS LA REVISION DU PLU POUR PERMETTRE DE MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Pour permettre d’atteindre cet objectif de maîtrise de la croissance démographique dans les années à venir, la commune souhaite définir une stratégie de planification urbaine qui vise à :

- **Limiter les enveloppes constructibles** en extension de l’urbanisation existante (réduction, modification voire suppression de certaines zones actuellement classées en zones constructibles).
- **Limiter l’artificialisation des sols** introduisant une proportion d’espaces en pleine terre sur chaque parcelle pour :
 - Lutter contre les inondations qui sont des risques majeurs.
 - Limiter l’imperméabilisation des sols et favoriser l’infiltration des eaux pluviales
 - Lutter contre la création d’îlots de chaleur et réduire ainsi les effets du réchauffement climatique
 - Conserver l’identité rurale de la commune concernée par le Plan Paysage de la Communauté de Communes des Portes de l’Entre-Deux-Mers.
- **Réorienter la densification urbaine sur les espaces urbains les plus centraux** (centre-bourg).
- **Phaser le développement de l’urbanisation** grâce à la définition d’un échancier d’ouverture à l’urbanisation pour les principaux secteurs de développement urbain de manière à réguler la production de logements et respecter la capacité des équipements publics existants (équipements scolaires, ...)
- **Identifier et protéger les éléments du patrimoine végétal** participant à l’identité rurale de la commune, à travers de la mise en place d’outils réglementaires adaptés (EBC, éléments paysagers protégés au titre de l’inventaire du patrimoine végétal, obligation de planter les espaces libres au sein des parcelles privées dans une proportion adaptée à la taille de la parcelle, définition d’orientations paysagères pour les nouvelles opérations d’ensemble, ...)
- Etablir des dispositions réglementaires qui permettent de **maîtriser le processus de division parcellaire**, dès lors que celui-ci serait soit incompatible avec la capacité des réseaux existants, pourrait entraîner un risque augmenté notamment par rapport au risque feux de forêt ou serait préjudiciable à la structure urbaine du quartier concerné (formes urbaines, accès sur l’espace public, traitement et qualité des accès, ambiances paysagères, etc.).
- Fixer des **distances minimales pour les constructions situées le long du réseau hydrographique** (fossés, esteyes, ...) pour assurer une bonne gestion hydraulique **et structurer/valoriser les lisières des espaces urbains situés au contact des espaces agricoles.**

III-2 LA VOLONTE DE FAVORISER LA PRODUCTION DE RESIDENCES PRINCIPALES ET DE RENFORCER LES DISPOSITIFS DE MIXITE SOCIALE

➔ ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS POUR REpondre AUX HYPOTHESES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Les besoins en logements sont fondés en fonction des hypothèses démographiques. En effet, les hypothèses de croissance démographique définies précédemment sont rapportées à une occupation moyenne des ménages de **2,5 personnes par foyer** correspondant à une tendance à la baisse observée depuis plusieurs décennies.

	Hypothèse basse +1,2%/an	Hypothèse médiane +1,4%/an	Hypothèse haute +1,6%/an	HYPOTHESE RETENUE +1,4%/an
Besoins résidences principales	164	194	224	194

Ces estimations varient entre 164 et 224 résidences principales soit des rythmes annuels de production de résidences principales variant de 16 à 22 logements.

➔ BESOINS EN LOGEMENTS NECESSAIRES POUR COUVRIr LES BESOINS « NON DEMOGRAPHIQUES »

■ Notion de point d'équilibre

La notion de « point d'équilibre » ou « point mort » mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique.

En effet, le calcul du point d'équilibre correspond aux besoins en logements pour maintenir la population à son niveau actuel soit 3 250 habitants.

L'introduction d'un « point d'équilibre » dans l'évaluation des besoins en logement permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements.

En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques » qui permettent de :

- remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le **renouvellement du parc** de logements,
- compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du **desserrement** : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la **nécessaire fluidité du marché**.

■ Evaluation du point d'équilibre

Le calcul du point d'équilibre correspond aux besoins en logements pour maintenir la population au même niveau. Ainsi, tout logement créé au-delà du « point d'équilibre » permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population.

Cet indice prend en compte :

-le renouvellement du parc : les besoins de renouvellement lié à l'obsolescence d'une partie du parc sont évalués par les sorties nettes du parc : les démolitions, les changements d'usage, la modification structurelle du bâti. Le renouvellement du parc dépend à la fois du niveau de production de logements et de la variation du parc.

-le desserrement des ménages correspond aux changements de mode de cohabitation des ménages. Sous l'effet du vieillissement de la population, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue.

-la fluidité du parc : elle permet de mesurer la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché. Il s'agit d'évaluer le nombre minimum de logements nécessaires à la rotation des ménages. Elle correspond à la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires entre 2009 et 2014.

➤ Le renouvellement du parc

Parc de logement total en 2018 - parc de logement total en 2008 = variation du parc
Soit 1 225 – 1 046 = 179

Variation du parc entre 2008 et 2018 - nombre de logements construits entre 2008 et 2018
Soit 179 – 169 = + 10

Le renouvellement du parc entre 2008 et 2018 est de : + 10 logements soit + 1 logement/an.

➤ Le desserrement des ménages

Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation (taille des ménages) avait été atteint dès 2008.

Le niveau de desserrement correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages (à population égale, les besoins en résidences principales augmentent).

(population des ménages en 2008 / taille des ménages en 2018) – nombre de résidences principales en 2008
= logements nécessaires à la décohabitation.

Soit (2 527 / 2,5) – 1 004 = + 7 soit + 0,7 logements/an.

➤ La fluidité du parc

(résidences secondaires + logements vacants en 2018) – (résidences secondaires + logements vacants en 2008)

Soit (21 + 56) – (16 + 26) = + 35 soit + 3,5 logements/an.

➤ EVALUATION DU POINT D'EQUILIBRE ENTRE 2008 ET 2018

(renouvellement du parc + desserrement des ménages + variation RS/LV)
10 + 7 + 35 = 52

Le point mort entre 2008 et 2018 est estimé à 52 logements, c'est-à-dire que 5 logements doivent être créés chaque année pour maintenir le poids de la population.

Sur la période 2022-2032, il est considéré que ces éléments devraient être constants, soit un besoin de 50 logements à ajouter aux besoins nécessaires pour répondre aux hypothèses démographiques envisagées.

→ **BESOINS EN LOGEMENTS TOTAUX**

(besoin en logements pour répondre aux hypothèses de croissance démographique envisagées + point d'équilibre)

Les besoins en logements totaux correspondent à la somme des besoins en logements nécessaires pour répondre aux hypothèses de croissance démographique envisagées (entre 164 et 224 logements) et des besoins en logement liés à la prise en compte du point d'équilibre (5 logements/an soit 50 logements pour la période 2023-2033).

Besoins en logements pour la période 2023-2033

	Hypothèse basse <i>+1,2%/an</i>	Hypothèse médiane <i>+1,4%/an</i>	Hypothèse haute <i>+1,6%/an</i>	HYPOTHESE RETENUE <i>+1,4%/an</i>
Besoins liés à la croissance démographique	164	194	224	194
Besoins liés à la prise en compte du point d'équilibre	50	50	50	50
BESOINS TOTAUX	214	244	274	244
BESOINS ANNUELS	21	24	27	24
Part des besoins en logements dans le parc de logement total	17 %	19 %	22 %	19 %

Ces estimations varient entre 214 et 74 logements soit des rythmes annuels de production de logements variant de 21 à 27 logements.

A titre de comparaison, sur la période 2009-2018 le fichier Sit@del2 recensait une moyenne annuelle de 19 logements commencés par an.

➔ BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX

L'objectif de la commune consiste à privilégier la production de logements en faveur des résidences principales et notamment en faveur des logements sociaux.

En matière de besoins en logements à produire, le diagnostic a mis en évidence la nécessité de promouvoir une offre en habitat diversifiée qui permette de trouver sur le marché immobilier de la commune des logements locatifs de statut public ou privé en alternative au « tout accession » à la propriété.

En outre, la production de logements locatifs conventionnés permettrait de mieux gérer les parcours résidentiels sur la commune, notamment pour la période de décohabitation des jeunes ménages. En effet, une offre de logements sociaux qui serait mieux adaptée à la demande locale permettrait de favoriser la sédentarisation des jeunes ménages sur la commune en leur offrant une situation transitoire pour attendre une éventuelle accession à la propriété.

En vue de poursuivre cet objectif de mixité, la commune doit donc s'adapter aux évolutions sociales et aux besoins des nouveaux ménages. Elle doit pour cela s'engager en faveur d'une diversification de son parc d'habitat en proposant une multiplicité de produits de logements (accession libre, logements locatifs privés, logements locatifs aidés).

Après Latresne, la commune de Camblanes-et-Meynac est la commune qui comptabilise actuellement la plus grande part de logements sociaux sur l'ensemble des communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers.

Au 1er janvier 2021, la commune de Camblanes-et-Meynac disposait d'un taux de logements locatifs sociaux (LLS) de 12,7 % (148 LLS).

A jour, la commune de Camblanes-et-Meynac n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU et qui impose aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'un minimum de 25% de logements sociaux.

Pour autant, à travers la révision de son PLU, la commune de Camblanes-et-Meynac souhaite anticiper les effets de l'application de la loi SRU et de commencer à engager une démarche de rattrapage du déficit qui pourrait lui être imposé.

Avec 1 161 résidences principales au 01/01/2021, la commune de Camblanes-et-Meynac aurait un déficit de 142 logements locatifs sociaux ($1\,161 \times 25\% = 290 \text{ LLS} - 148 \text{ LLS} = 142 \text{ LLS}$).

La loi 3DS, par ses nouvelles dispositions, ne contraint plus les communes nouvellement entrantes dans le dispositif de la loi SRU à adopter un scénario visant à atteindre 25% de LLS à échéance 2025.

Le taux de rattrapage triennal de référence est désormais fixé à 33% sauf pour les nouvelles communes entrantes dans le dispositif SRU (telle que Camblanes-et-Meynac) pour lesquelles le taux de rattrapage est décomposé comme suit:

- 15 % pour la première période triennale pleine 2023-2025 - objectif correspondant à 15% du déficit constaté en LLS au 01/01/2022 soit un objectif de 21 LLS
- 25 % pour la seconde période triennale 2026-2028 soit un objectif de 35 LLS
- 33 % pour la troisième triennale 2029-2031 - (taux de référence= droit commun) soit un objectif de 47 LLS

Pour l'année 2022, l'objectif de rattrapage assigné à la commune de Camblanes-et-Meynac s'élève à 7 logements sociaux, correspondant au tiers de 15 % du nombre de logements manquants au 1er janvier 2021 ($142 \times 15\% / 3$).

Ainsi, l'objectif de rattrapage assigné à la commune de Camblanes-et-Meynac entre 2022 et 2031 est évalué à une centaine de logements locatifs sociaux.

Ainsi, pour tendre progressivement vers cet objectif de 25% de logements sociaux, la commune de Camblanes-et-Meynac devrait produire un minimum de 40% de logements sociaux durant les dix prochaines années, soit une centaine de logements sociaux.

Cet objectif ne paraît pas conciliable avec les objectifs de maîtrise de l'urbanisation sur la commune qui sont définis dans le SCoT. Pour autant, des dispositions réglementaires seront introduites dans le règlement pour engager cette démarche de rattrapage.

III-3 LA VOLONTE DE MAITRISER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

➔ RAPPEL DES INDICATEURS DE CONSOMMATION FONCIÈRE ENTRE 2009 ET 2019

◆ Capacité d'accueil résiduelle du PLU actuellement opposable

En matière d'habitat, la **capacité d'accueil résiduelle du PLU actuellement opposable s'élève à 37 ha**.

Cette capacité d'accueil résiduelle se traduit par :

- 16 hectares disponibles sous la forme d'espaces naturels, agricoles ou forestiers
- 21 hectares disponibles sous la forme de potentiel de densification

Entre 2009 et 2019, le rythme de construction annuel moyen est de **23 logements/an** (227 logements construits)

Cela correspond à une **densité moyenne de 10 logements/ha**.

◆ Indicateurs de consommation foncière entre 2011 et 2020

Entre 2011 et 2020, la consommation foncière sur la commune de Camblanes-et-Meynac représente 30 ha.

En effet, depuis 2011, l'analyse de la consommation foncière a démontré une progression de l'ordre de :

- 27 hectares pour le développement urbain « mixte » (habitat, commerces et services de proximité, équipements collectifs, ...), dont :
 - 18 hectares sous la forme d'espaces naturels, agricoles ou forestiers
 - 9 hectares sous la forme de densification
- 3 hectares en densification pour les besoins liés à l'activité économique du confortement de la ZA du Port Neuf

soit une progression de l'enveloppe urbaine d'environ 30 ha en 10 ans (densification et extension).

CONSOMMATION FONCIERE 2011/2020 PAR NATURE D'ESPACE ET DENSITE

	Consommation foncière 2011/2020	
Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF)*	18 ha	60 %
Espaces de densification	12 ha	30 %
Total consommation de l'espace 2011/2020	30 ha	100 %

Source : fichier foncier / DGFiP

➔ REPARTITION DES BESOINS ENTRE LOGEMENTS ISSUS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET LOGEMENTS NECESSITANT LA MOBILISATION DE BESOINS FONCIERS

La réponse aux besoins en logements ne doit pas uniquement nécessiter la mobilisation de besoins fonciers mais doit aussi prendre en compte les gisements correspondant au potentiel lié à la mobilisation de constructions existantes (restructuration d'un logement existant en plusieurs logements, transformation d'un local commercial en logement, remise sur le marché de logements vacants, ...).

Ainsi, sur la base d'un **potentiel de mobilisation de constructions existantes pouvant être évalué à 10 % des besoins de logements totaux**, les différentes hypothèses de logements pourraient se décomposer de la manière suivante :

	Hypothèse basse + 1,2%/an	Hypothèse médiane + 1,4%/an	Hypothèse haute + 1,6%/an	HYPOTHESE RETENUE + 1,4%/an
Potentiel de logements issu de la mobilisation des constructions existantes	21	24	27	24
Nombre de logements nécessitant la mobilisation de besoins fonciers	193	220	247	220
Besoin en logements total	214	244	274	244

Face à ces besoins de logements, la collectivité exprime une volonté politique forte de :

- réduire et limiter les extensions de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine existante
- maîtriser la croissance démographique à +1,4%/an
- assurer l'accueil de nouveaux ménages, nécessaires au maintien de la vitalité sociale et générationnelle du territoire, dans des conditions satisfaisantes au plan urbain et maîtrisées en termes de financement des équipements et réseaux nécessaires.

Les objectifs de densité urbaine retenus visent à contenir la progression de l’urbanisation à un rythme acceptable et soutenable pour la commune, tenant compte tout à la fois des obligations législatives et de la volonté de préserver l’identité rurale de la commune de Camblanes-et-Meynac.

En matière de consommation foncière, il y a lieu de prendre en compte les orientations du **SCOT de l’aire métropolitaine bordelaise** qui fixent une **densité moyenne minimale** qui varie entre :

- 13 logements/ha pour les logements individuels soit 750m²/logements créés.
- 18 logements/ha pour l’ensemble des logements (individuels et collectifs) soit 540 m²/logements créés.

Le tableau suivant permet de déterminer les besoins en foncier constructible pour répondre aux besoins en logements en faisant varier une densité moyenne permettant de traduire les objectifs de densité différenciée définis ci-dessus.

3 hypothèses d'évolution	Hypothèse basse + 1,2%/an	Hypothèse médiane + 1,4%/an	Hypothèse haute + 1,6%/an	HYPOTHESE RETENUE + 1,4%/an
Besoins en logements nécessitant la mobilisation de besoins fonciers	193	220	247	220
Besoins en foncier constructible en ha sur la base de 4 niveaux de densité ¹				
13 logt /ha ¹	14,8	16,9	19,0	16,9
15 logt/ha ¹	12,8	14,6	16,4	14,6
18 logt/ha ¹	10,7	12,2	13,7	12,2

¹ Densité brute : surface consommée par logt y compris espaces collectifs

Le scenario retenu par la commune visant à accueillir 220 constructions nécessitant la mobilisation de foncier constructible pour la période 2023-2033 conduira à mobiliser un maximum de 12 hectares.

Ce besoin foncier est déterminé selon une densité moyenne de 18 logements/ha correspondant à une densité moyenne globale (tous secteurs confondus), soit une amélioration de +80% par rapport à la densité observée entre 2009 et 2019 (10 logements/ha).

L’ensemble du besoin foncier à mobiliser pour répondre aux besoins en logements à l’horizon 2033 est évalué à **12 hectares**.

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « loi Climat et Résilience ») introduit un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols en 2050 et de division par deux de la consommation d’espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) dans les dix prochaines années (art. 191 de la loi).

Au regard de ces objectifs et de la consommation foncières d’espaces Naturels, Agricoles ou Forestières observées ces dix dernières années (30 ha), la révision du PLU conduira à mobiliser :

- **6 ha de foncier sous la forme de densification** en mobilisant les gisements fonciers encore disponibles au sein des tissus existants (dents creuses, potentiel lié aux divisions foncières, ...)
- **7 ha de foncier sous la forme de consommation d’espaces naturels, agricoles ou forestiers**

Au regard des 30 ha d’espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2011 et 2020 pour le développement urbain lié à l’habitat, le PADD fixe un objectif de réduction de la consommation de l’espace de l’ordre de 55 % par rapport à la consommation subie au cours de la dernière décennie.

Concernant le développement économique, une enveloppe de 1,5 ha est maintenue pour répondre au besoin d’accueil du territoire.

IV. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

Faisant suite au diagnostic et aux réflexions stratégiques qui ont été dégagées dans le diagnostic, le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune de Camblanes-et-Meynac. Il se décline en 3 grands volets :

- les principes de protection de l'environnement et du paysage, de prise en compte des risques et des nuisances,
- les principes de développement – renouvellement urbains,
- les principes de fonctionnement urbain et de lutte contre le changement climatique.

Afin d'améliorer la lisibilité de ce document, une traduction graphique des orientations générales du PADD est proposée pour chacun de ces principes sous la forme de cartes de synthèse.

IV-1 LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Le projet de territoire de la commune de Camblanes-et-Meynac qui est décliné par la révision du PLU doit s'articuler avec des principes de protection et de valorisation des milieux naturels sensibles, de préservation des paysages et de prévention des risques naturels et des nuisances.

➡ *Préserver l'armature naturelle du territoire et les continuités écologiques*

Les orientations retenues dans le cadre de la révision du PLU visent à asseoir le projet de territoire sur la préservation de son armature naturelle qui repose essentiellement sur la **Trame Verte**, (les différents types de boisements tels que les bois, ripisylves, haies, ...) **et Bleue**, (cours d'eau, fossés, palus, zones humides...)

Les orientations de la révision du PLU visent également à protéger les espaces naturels à forte valeur écologique et patrimoniale (zone Natura 2000 « La Garonne en Nouvelle Aquitaine », ZNIEFF « Palus de Bouliac et Latresne », Zones Humides du SAGE « Vallée de la Garonne », ...)

Ainsi, il s'agit d'assurer entre ces réservoirs de biodiversité majeurs, un réseau de continuités écologiques structuré autour de la trame verte, des corridors terrestres plus ordinaires (boisements, prairies, espaces agricoles...) et aquatiques (le réseau hydrographique, zones humides...).



L'objectif consiste ainsi à préserver, restaurer, voire recréer des fonctionnalités écologiques dans le cadre des projets d'aménagement à venir (prise en compte de la trame verte existante, nouvelles plantations adaptées au contexte local, restauration de fonctionnalités hydrauliques, suppression d'obstacles au corridors écologiques, ...).

➡ *Préserver la qualité agronomique du territoire*

La commune de Camblanes-et-Meynac est caractérisée par la présence d'un terroir viticole particulièrement prestigieux qu'il convient de protéger (AOC Bordeaux, Bordeaux Supérieur, Côtes de Bordeaux, 1^{ère} Côtes de Bordeaux, Crémant de Bordeaux).

Outre l'intérêt économique qu'il représente pour la commune, le vignoble offre un paysage diversifié où alternent les vignes soignées, des massifs boisés, des bosquets, des arbres isolés ou encore des parcs de propriétés.

Pour ces raisons, il convient de protéger de manière très stricte la valeur agronomique de ce terroir.

Ainsi, à travers la révision du PLU, il s'agit de mettre en œuvre les conditions de maintien et de développement d'une activité agricole qui permettra de contribuer socialement, économiquement et paysagèrement à l'attractivité du territoire. Cet enjeu se traduit par :

- la limitation du mitage des terres agricoles qui peuvent être « fragilisées » par le développement d'un habitat dispersé ;



- la limitation des risques de conflit d'usage entre les activités agricoles (viticulture, élevage, ...) et les zones d'habitat ;
- l'installation de nouvelles exploitations agricoles de type arboriculture et maraîchage.

D'autre part il y a lieu de favoriser le développement d'activités complémentaires pour les exploitants permettant une diversification vers l'œnotourisme, la vente directe de la production par exemple, en permettant le changement de destination de certains bâtiments agricoles, avec une priorité donnée au bâti ancien ayant une valeur architecturale, historique, patrimoniale.

IV-1 LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES (SUITE)

➤ *Respecter la charpente paysagère du territoire et maîtrise de l'évolution du paysage*

Le développement urbain, qu'il soit à l'échelle du bourg, des quartiers anciens, des extensions récentes à dominante pavillonnaire ou des sites d'accueil pour les activités économiques, doit respecter la charpente paysagère du territoire.

Cela passe par un respect des limites, (ou à leur reconstitution le cas échéant), que ce soit à l'échelle des ilots urbains à aménager ou de la parcelle individuelle, et par une bonne maîtrise des interfaces "ville/campagne" dont la pérennité doit être assurée par un statut d'espace paysager collectif.

Il s'agit également d'intégrer les constructions neuves dans les paysages urbains ou agricoles très ouverts, par :

- la promotion d'une architecture contemporaine au service de la promotion du bio-climatisme et de la transition énergétique ;
- l'introduction d'une part de prescriptions architecturales adaptées à chaque contexte urbain ou type de bâtiments, et d'autre part de dispositions d'accompagnement, (adaptation à la topographie, traitement des clôtures, gestion des annexes, plantations adaptées au contexte local, ...).



Les choix d'implantation des nouvelles constructions doivent permettre de préserver et valoriser la qualité des points de vue sur l'horizon lointain" en y limitant le développement urbain linéaire et continu le long des routes.

Les orientations de la révision du PLU visent aussi à renforcer les structures végétales identitaires du territoire (malls ou alignements d'arbres majeurs au sein des espaces publics centraux, structures de haies champêtres le long des voies ou en limite de zones à aménager, bois et bosquets, ...).

Enfin la maîtrise de l'évolution du paysage se pose aussi à l'échelle du patrimoine bâti remarquable au sein des espaces urbains ou diffus, qu'il y a lieu de valoriser par des dispositions réglementaires de façon à y promouvoir une forme de renouvellement urbain tout en lui conservant ses caractéristiques intrinsèques (volumétrie, proportion des percements, traitement des façades et des toitures, ...).

➤ *Préservation d'espaces de respiration paysagers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine*

La volonté communale de favoriser une optimisation des espaces à bâtir doit s'accompagner du maintien de plusieurs espaces paysagers de respiration à l'intérieur du tissu urbain.

Ces espaces correspondent soit à de grandes propriétés et leurs parcs, soit à de vastes espaces ouverts offrant des points de vue remarquables sur le palus, le coteau boisé ou encore le vallon du Moulinan.

A travers le maintien de ces espaces de respiration, il s'agit d'assurer un équilibre entre densité urbaine à renforcer à l'intérieur des pôles de centralité urbaines et préservation de l'identité urbaine du plateau urbanisé.

➤ *Assurer une gestion économe des ressources naturelles*

Les orientations de la révision du PLU visent à assurer une consommation raisonnée des ressources naturelles :

- en eau :
 - en adaptant le projet développement urbain aux capacités de production et en ayant le souci d'orienter les usages vers une consommation en eau plus performante (récupération, modération et lutte contre le gaspillage, plantations adaptées au changement climatique,...),
 - en favorisant un développement urbain prioritairement sur les secteurs pouvant faire l'objet d'un raccordement à un réseau public d'assainissement, et sur les secteurs présentant une aptitude des sols à l'assainissement autonome satisfaisante,
 - en veillant à la bonne qualité des rejets d'eaux pluviales lors des aménagements urbains par la mise en œuvre de dispositifs de prévention des pollutions.
- en sol : en répondant en partie aux besoins en logements par le renouvellement urbain afin de limiter la consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers.

IV-1 LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES (SUITE)

➤ *Prise en compte des risques naturels*

La révision du PLU vise à réduire l'exposition des populations existantes et éviter d'exposer de nouvelles populations aux risques naturels qui peuvent être aggravés par les effets du changement climatique en :

- Encadrant le développement de l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrains et cartographiés par la préfecture de la Gironde dans le cadre de l'élaboration du PPRmt.
- Restreignant le développement urbain dans les zones potentiellement inondées par les crues et indiquées dans le PPRi révisé.
- Préservant et/ou restaurant les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements susceptibles d'impacter les zones urbaines.
- Améliorant la connaissance de la gestion des eaux pluviales de ruissellement dans les secteurs de développement urbain afin de mettre en œuvre des mesures correctives si nécessaire.
- Limitant l'imperméabilisation des sols d'une façon générale et plus particulièrement sur les secteurs sensibles au phénomène de ruissellement pluvial, par la création, notamment de bassins et/ou d'ouvrages de rétention,
- Déclinant des principes de gestion hydraulique : tendre vers le "zéro rejet" vers le milieu en donnant la priorité à l'infiltration à la parcelle, en (re)développant le réseau des fossés, en limitant le débit de fuite à l'aide d'ouvrage de régulation de surface (type noues, bassin de rétention, ...),
- Protégeant les constructions situées dans la plaine de la Garonne des effets liés aux remontées de nappe phréatique par la définition d'une cote de seuil minimum.

➤ *Prise en compte des pollutions et des nuisances*

Afin de limiter l'exposition des personnes à certaines pollutions et nuisances, les choix de développement urbain visent à :

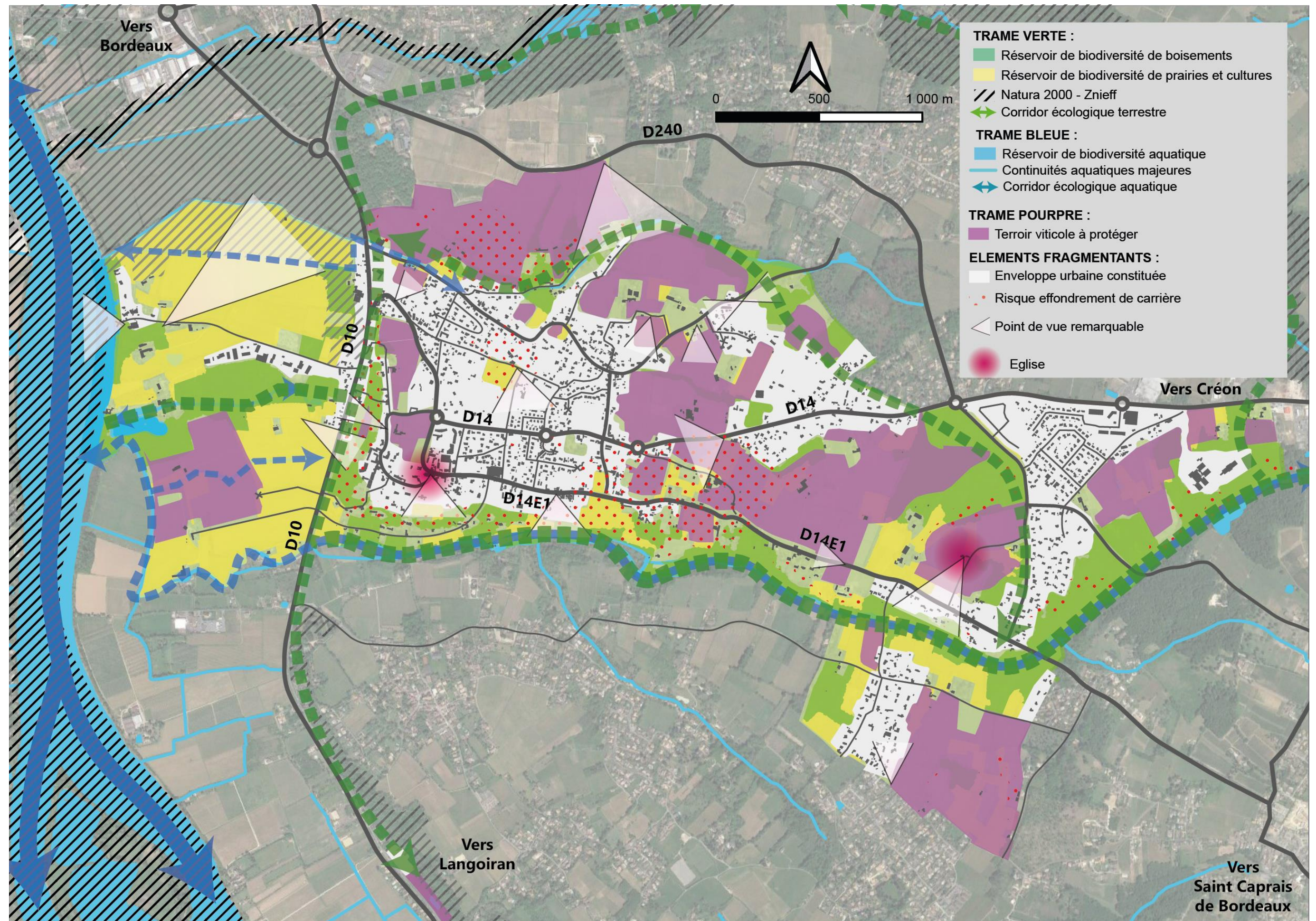
- Limiter les conflits d'usage avec l'activité agricole/viticole :
 - Prise en compte des zones d'épandages afin d'éviter l'exposition des populations aux nuisances olfactives,
 - Limitation de l'exposition des populations aux produits phytosanitaires en évitant d'enclaver du parcellaire viticole dans les enveloppes urbaines, et en définissant dans les zones de contact entre le parcellaire viticole et les futures opérations d'habitat, des dispositions d'accompagnement susceptibles de limiter la diffusion des produits de traitement (par exemple haie brise-vent, ...).
- Limiter l'exposition au bruit :
 - Prise en compte des zones de bruits attachées aux infrastructures de transport, (RD 10 ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral).
- Limiter la pollution visuelle :
 - Gestion encadrée de l'affichage directionnel/informatif et réglementation de l'affichage de l'affichage publicitaire (loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi "ENE"), complétée par le décret n° 2012-118 du 30 janvier 2012) relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux pré-enseignes

➤ *Intégrer des dispositions environnementales ambitieuses dans le cadre de la mise en œuvre du nouveau projet de territoire :*

La révision du PLU doit permettre de favoriser :

- la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergies renouvelables pour permettre la réduction des consommations énergétiques des bâtiments
- la promotion d'une architecture contemporaine dont l'objectif consistera à favoriser la prise en compte des principes bio-climatiques (orientations favorables des constructions, compacité des bâtiments, matériaux de construction durables,...)
- une meilleure gestion des déplacements avec une limitation de la voiture et l'incitation à l'utilisation de transports doux (transports en commun, vélo, marche à pied...)
- la réduction des consommations d'eau : les eaux pluviales sont récupérées et utilisées pour arroser les espaces verts
- la limitation de la production de déchets à partir de dispositifs de tri sélectif et de compost
- le maintien d'une biodiversité au sein des espaces de développement urbain (préservation des continuités écologiques aux abords des cours d'eau et des fossés,...)

LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES



IV-2 LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

Le projet communal de Camblanes-et-Meynac s'appuie sur des principes visant à favoriser le renouvellement urbain au développement de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers

Plusieurs orientations sont ainsi définies :

➡ **Donner la priorité au confortement du bourg**

La volonté communale de renforcer l'attractivité du bourg et de pérenniser les commerces et services de proximité doit se traduire par une politique visant à privilégier un développement compact de l'enveloppe urbaine constituée par le bourg plutôt que de poursuivre une urbanisation en étoile le long des voies.

L'objectif consiste, par conséquent, à s'appuyer sur les limites existantes du centre-bourg élargi et à investir certains terrains stratégiques menacés d'enclavement par l'urbanisation linéaire et situés à l'intérieur d'un rayon de proximité urbaine où l'on puisse se déplacer à pied ou à vélo (de 250 à 500m).

La priorité sera ainsi donnée au développement urbain organisé des unités foncières encore disponibles situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine constituée.

A travers cette orientation, il s'agira de privilégier un mode de développement urbain organisé plutôt qu'un mode d'urbanisation au « coup par coup » sous la forme de divisions parcellaires. Dès lors, il s'agira de privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble et de limiter le phénomène de divisions foncières en privilégiant la création de voies de desserte assurant des bouclages plutôt que la création de bandes d'accès privatives.

L'aménagement de ce secteur devra ainsi respecter les Orientations d'Aménagements et de Programmation définies de manière à respecter des principes visant à assurer un accompagnement paysager qualitatif et des dispositions permettant d'assurer une organisation urbaine cohérente.

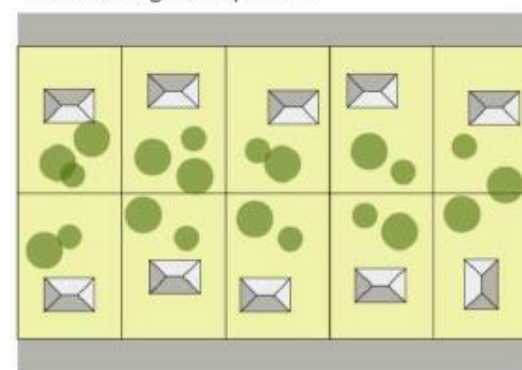
➡ **Accompagner la densification du « plateau urbanisé à dominante pavillonnaire » par des principes visant à encadrer les divisions parcellaires**

Il convient de prévoir les modalités de densification et d'évolution des quartiers pavillonnaires qui subissent actuellement les conséquences liées à la multiplication des divisions parcellaires.

Deux grands principes devront guider le développement et la densification de ces espaces, illustrés ci-contre et qui pourront être précisés dans le règlement d'urbanisme en fonction des situations urbaines dans lesquels ils s'inscrivent :

1. le découpage parcellaire devra s'effectuer prioritairement depuis la voie de desserte. Les futures constructions devront s'implanter préférentiellement entre les constructions existantes.
2. au cas où ce principe de découpage ne peut être envisagé, la densification de l'îlot devra s'effectuer à partir d'un projet d'aménagement d'ensemble guidé par les principes suivants :
 - Favoriser la mutualisation pour plusieurs logements, des voies d'accès aux nouvelles constructions afin de limiter la démultiplication des accès individuels accolés les uns aux autres ;
 - Affecter une part significative de l'aménagement à des espaces végétalisés (espaces de pleine terre à planter) dans lesquels les arbres existants devront être maintenus en cœur d'îlot.

État des lieux : un secteur pavillonnaire constitué de grandes parcelles



1 – implantation des constructions entre les constructions existantes

2 – définition d'un plan d'ensemble définissant

- La desserte
- Les éléments paysagers à préserver
- L'implantation future des constructions

➡ **Maîtriser les échéances d'ouverture à l'urbanisation...**

... des zones constructibles de façon à permettre à la collectivité de « lisser » dans le temps les besoins en équipement public et notamment liés aux équipements scolaires et à la capacité de la station d'épuration.

➡ **Renforcer l'attractivité commerciale de la centralité urbaine du bourg**

Il s'agira de conforter les principes fondateurs qui conditionnent le bon fonctionnement d'une centralité urbaine :

- la présence de pôles d'attractivité associant plusieurs fonctions (commerces, services, équipements collectifs) qui favorise ainsi une synergie entre elles et assure une vitalité quotidienne des lieux,
- de bonnes conditions d'accessibilité (lisibilité et sécurité des parcours, bouclage des déplacements), selon les différents modes de déplacement (voiture, vélo, à pied) et des possibilités de stationnement suffisantes,
- des espaces publics (places) constituant des lieux polyvalents de rencontre et de convivialité pour différents usages (marché, animations festives, manifestations ...),
- la prise en compte d'une échelle de proximité dans laquelle on puisse se déplacer à pied, en vélo ou autres mobilités douces : rayon de proximité urbaine de 250 à 500m, au-delà duquel on est tenté d'utiliser sa voiture.

L'évolution de la population communale induit des besoins croissants en matière de commerces et de services de proximité.

La commune souhaite ainsi favoriser le développement d'une économie présenteielle par l'installation de commerces de proximité et de services, afin de mêler davantage le tissu commercial dans le tissu résidentiel du cœur de bourg.

Pour répondre à ces besoins, il s'agira par ailleurs de favoriser la mixité fonctionnelle du bourg à travers :

- L'introduction de formes urbaines associant la création de locaux de commerces ou de services en rez-de-chaussée et de logements aux étages
- L'interdiction de développement d'espaces commerciaux hors des zones de centralité (dans les zones d'activités économiques du Port Neuf et des Platanes).

IV-2 LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS (SUITE)

➤ *Maîtriser le développement urbain en dehors de l'enveloppe urbaine constituée*

La réussite d'une politique de confortement de l'attractivité du bourg et de gestion économe de l'espace suppose de maîtriser le développement de l'urbanisation sur le reste du territoire.

Des possibilités d'extensions limitées et la création d'annexes seront cependant autorisées pour les constructions d'habitation existantes situées au sein des espaces agricoles, naturels ou forestiers.

➤ *Tendre vers un équilibre social de l'habitat*

Promouvoir dans les futurs programmes de logement, la mise en œuvre d'une offre diversifiée en matière d'habitat (accession à la propriété et locatif conventionné ou libre).

A ce titre, les opérations d'habitat devront comprendre dans leur programme une part de logements à caractère social précisée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement d'Urbanisme.

➤ *Tendre vers une plus grande mixité des formes urbaines*

Si la majorité du développement urbain de Camblanes-et-Meynac a été portée par une monoproduction de logements individuels de type pavillonnaire, la commune a enregistré depuis maintenant plusieurs années des formes urbaines plus diversifiées, permettant ainsi d'atteindre progressivement un ratio moyen net ²⁾ de 10 logements/ha.

Dans l'objectif de modération de la consommation foncière que se fixe la commune, le recours à l'association de formes urbaines variées, et notamment plus denses, constitue un facteur favorisant.

L'optimisation du ratio de 18 logements/ha passera donc par l'association de lots libres de taille variée destinés à de l'habitat individuel, d'habitat semi-individuel de type maisons en bande, accolées par le garage, et d'habitat en petits immeubles collectifs pouvant bénéficier d'espaces verts partagés dont les images ci-dessous peuvent illustrer l'esprit.



Petits collectifs, maisons en bande (ZAC du Séqué Bayonne), Maisons individuelles accolées (ZAC Lapuyade, Biscarrosse)

➤ *Limiter la dépendance économique de la commune par un développement économique endogène...*

Cette orientation se traduit par :

- L'aménagement des terrains situés entre le RD 10 et le chemin de Mémoire pour une vocation économique.
La recherche d'une autonomie économique à l'échelle du bassin d'emplois local rend nécessaire un développement de l'offre économique sur la commune. La création des zones d'activités économiques de Port Neuf et des Platanes a permis à la commune d'accueillir de nouvelles activités et d'améliorer ainsi le nombre d'emplois offerts sur le territoire communal.
La ZA des Platanes étant aujourd'hui achevée et la ZA du Port Neuf étant contraint par la problématique liée au risque inondation, la mobilisation de ce secteur enfriché constitue une opportunité pour permettre à la commune de poursuivre son développement endogène et assurer ainsi une complémentarité pour l'accueil d'activités avec les autres polarités économiques des Portes de l'Entre-Deux-Mers.
- l'accompagnement et le développement des activités agri-viticoles et forestières, pour partie vecteur historique de l'essor communal et porteur d'avenir au regard des formes de diversification économique qu'ils peuvent revêtir (agro-tourisme, œnotourisme, ...).

² Densité nette : nombre de logements ramené à la surface des parcelles à bâtir, hors espaces collectifs, voiries et espaces verts.

IV-2 LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS (SUITE)

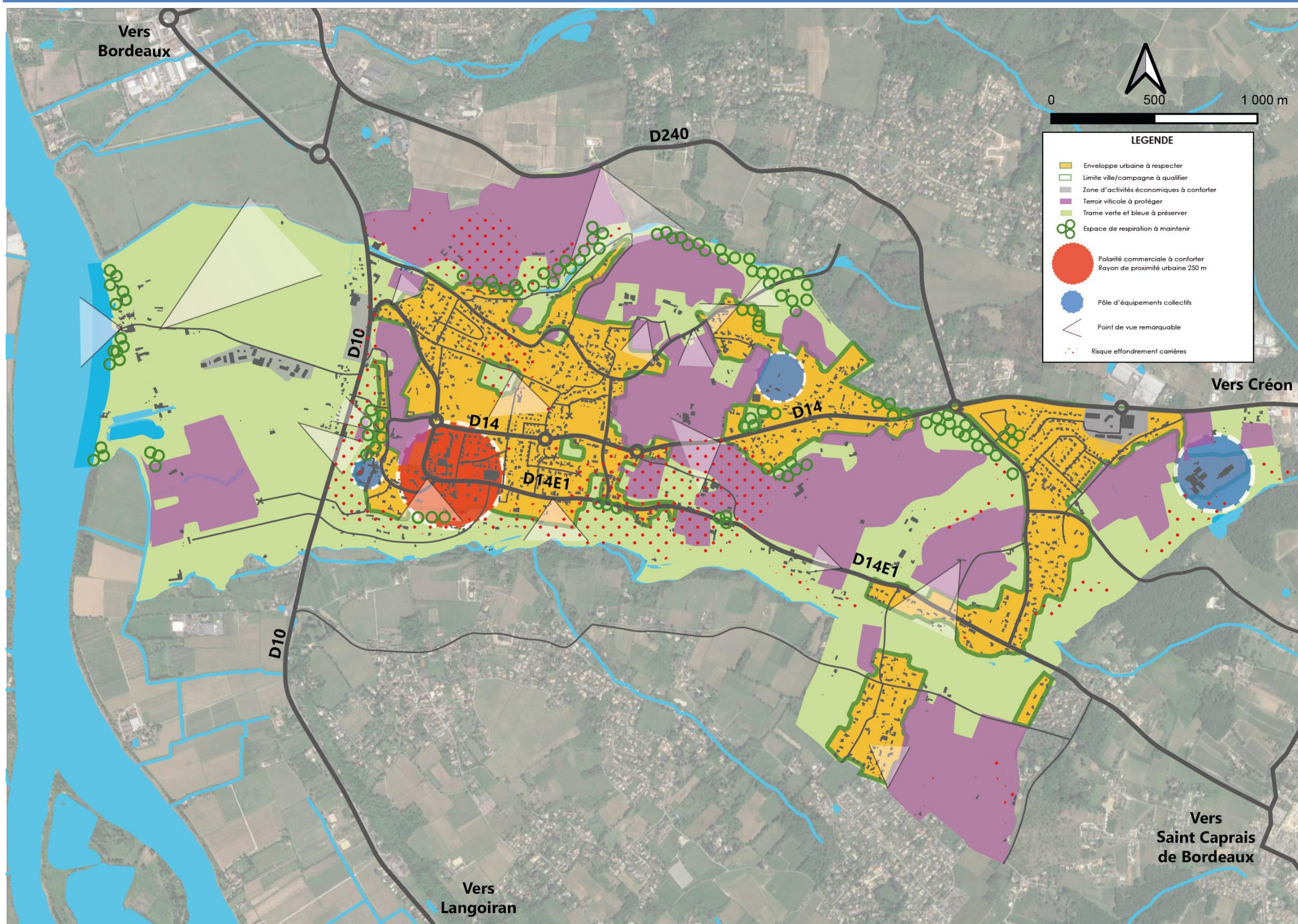
➡ *Tendre vers un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*

- En matière d'espace destiné à l'habitat, tendre vers un objectif de modération à travers plusieurs modalités :
 - Une consommation des espaces naturels, agricoles et forestier limitée à 13 ha, soit moins 55% par rapport à la consommation 2011/2020 (30 ha)
 - Un effort de densification au sein des zones à urbaniser en appliquant un ratio de 18 logements/ha⁽³⁾ contre 10 logements/ha opéré au cours de la période 2011/2020

- En matière d'espace destiné au développement économique : au regard des orientations du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise qui confère à la commune un rôle visant à favoriser l'économie résidentielle du territoire, la consommation économie projetée dans le PLU s'apprécie à une échelle plus large que l'échelle communale.

³ Densité nette : nombre de logements ramené à la surface des parcelles à bâtir, hors espaces collectifs, voiries et espaces verts.

LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS



IV-3 LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN ET DE LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les principes de fonctionnement urbain visent à améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacement sur le territoire, en termes de sécurité, de fluidité grâce à l'établissement d'un maillage hiérarchisé entre les voies, de limitation des nuisances au voisinage des secteurs habités ; ils déclinent également les conditions d'une mobilité plus durable faisant appel aux modes de déplacements alternatifs à l'automobile et aux modes de transports collectifs ou mutualisés ainsi que les conditions d'une modération énergétique, du développement des énergies renouvelables, le tout dans un objectif de transition énergétique fixé par la loi Transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015.

➡ **Respecter la hiérarchie du réseau de voirie**

Afin de rompre avec le mode de développement urbain contemporain de la commune qui s'est traduit par une urbanisation linéaire le long des voies structurantes, il convient désormais de mieux respecter la hiérarchie du réseau de voirie de la commune.

Ainsi, la distinction entre les voies de transit intercommunal, les voies de liaisons inter-quartiers et les voies de desserte à usage local devra être clairement définie et leurs fonctions respectées.

Par conséquent, il s'agira :

- de réserver les voies primaires structurantes (RD 10, RD 14, RD 14^{E1}) à une fonction d'échange à l'échelle intercommunale et non comme support direct à l'urbanisation ; A travers cette orientation, il s'agit de réduire les risques liés à l'importance du trafic automobile, de limiter les coûts des équipements publics dû à l'allongement des linéaires de réseaux et de prendre en compte les principes du Règlement Départemental de Voirie qui proscrit, en dehors des espaces agglomérés, tout nouvel accès individuel aux parcelles le long de ces voies.
- de respecter le rôle de liaisons inter-quartiers pour les voies secondaires et proscrire, de la même manière que pour les voies primaires, toute forme de développement linéaire le long de ces voies. Ainsi, les chemins du Calvaire, de Gardeloup, de Paguemaou, de Montichamp mais également la route de Balaesque ou encore le chemin de Chardavoine ont vocation à assurer les échanges à l'échelle du territoire communal et non pas à contribuer au développement linéaire des quartiers existants.
- de favoriser un maillage cohérent des voies de desserte à usage local en privilégiant les voies de bouclages aux impasses dans la réalisation de voies nouvelles. Ainsi, dans le cadre des opérations d'aménagement futures, la réalisation de voies nouvelles de desserte devra permettre de limiter, autant que possible, les débouchés individuels de parcelles bâties sur des voies primaires ou secondaires.

Connecter les voies les unes aux autres, leur donner à chacun un caractère identifiable et des points de repère participe à la qualité et à l'identité des aménagements. C'est par ailleurs un facteur important d'économie de linéaire de réseaux.

➡ **Maintenir de véritables coupures d'urbanisation entre les quartiers**

L'urbanisation linéaire qui s'est développée le long des voies primaires ou secondaires (RD 14, RD 14^{E1},...) a conduit à brouiller la lecture urbaine des quartiers traditionnels.

Ainsi, bien que largement fragilisés par ce mode de développement opportuniste, il convient néanmoins de maintenir les coupures d'urbanisation qui existent encore entre le bourg et ces quartiers.

➡ **Développer le réseau de liaisons douces pour favoriser la pratique des modes de déplacements piétons et cyclables**

La mise en œuvre d'un projet communal de développement durable nécessite d'une part d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables entre les différents pôles d'attractivité de la commune et d'autre part de maintenir une enveloppe urbaine compacte autour du bourg pour limiter, autant que possible, les déplacements automobiles lors des trajets de courte distance.

A travers le développement du réseau de cheminements doux, il s'agira d'offrir aux habitants de la commune et aux touristes amenés à séjourner dans le secteur, des conditions favorables à la pratique des modes de déplacements alternatifs à la voiture.

Ainsi, la politique en matière de liaisons douces pourra être appréhendée en s'appuyant sur le réseau du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

Les nouveaux secteurs d'habitat devront être reliés au bourg par un maillage de cheminements doux. Les liaisons entre lieu d'habitat et pôles de commerces et services seront ainsi facilitées et sécurisées, ce qui permettra aux futurs résidents d'éviter l'utilisation systématique de la voiture pour les démarches quotidiennes.

Ainsi, dans le cadre de l'aménagement des zones de développement urbain stratégiques (zones AU), il s'agira de prévoir la mise en œuvre de liaisons douces permettant de répondre à un triple objectif d'efficacité, de sécurité et d'agrément. Il conviendra donc de prévoir d'une part la mise en œuvre de liaisons douces fonctionnelles, en intégrant des cheminements piétons et/ou cyclables dans l'emprise des voies nouvelles, et d'autre part, la mise en œuvre de liaisons douces d'agrément déconnectées de la voirie et cheminant à travers des espaces collectifs paysagers.

IV-3 LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN ET DE LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE (SUITE)

➡ *Développer la production d'électricité au moyen d'énergies renouvelables et/ou optimisation des réseaux d'énergie*

Il s'agit de développer les énergies renouvelables en s'appuyant prioritairement sur les installations photovoltaïques mises en place sur les bâtiments ou sur les espaces ne portant pas atteinte au potentiel agronomique des terres.

➡ *Améliorer les communications numériques sur le territoire*

La Communauté de Communes des Portes de l'Entre-deux-Mers s'est engagée en partenariat avec le Syndicat Mixte Gironde Numérique à la préparation de l'arrivée de la fibre optique sur le territoire.

Le déploiement de la fibre optique dans toute la Gironde est une politique volontariste du Département de la Gironde. Alors même que les opérateurs privés ne déploient le très haut débit que sur la Métropole bordelaise et la ville de Libourne, le Département de la Gironde, les Communautés de Communes et d'Agglomération et leurs partenaires, la Région Nouvelle-Aquitaine, l'Etat et l'Europe interviennent sur tout le reste du territoire, à travers le plan Gironde Haut Méga, pour garantir une égalité d'accès au numérique.

Après la signature de la délégation de service public avec Gironde Très Haut Débit, filiale d'Orange, le 1er juin 2018, le processus de déploiement de la fibre optique entre désormais dans sa phase opérationnelle.

Gironde Haut Méga, représente 1 224 chantiers répartis sur l'ensemble du territoire girondin pour raccorder d'ici 2024 plus de 410 000 logements, entreprises, services publics et collectivités à un réseau public de fibre optique en 6 ans.

Les aménagements liés à Gironde Haut Méga se dérouleront sur trois phases de deux ans, 2018-2020, 2020-2022, et 2022-2024, soit six ans au terme desquels toutes les Girondines et tous les Girondins seront raccordables au réseau public de fibre optique.

LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN ET DE LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

