

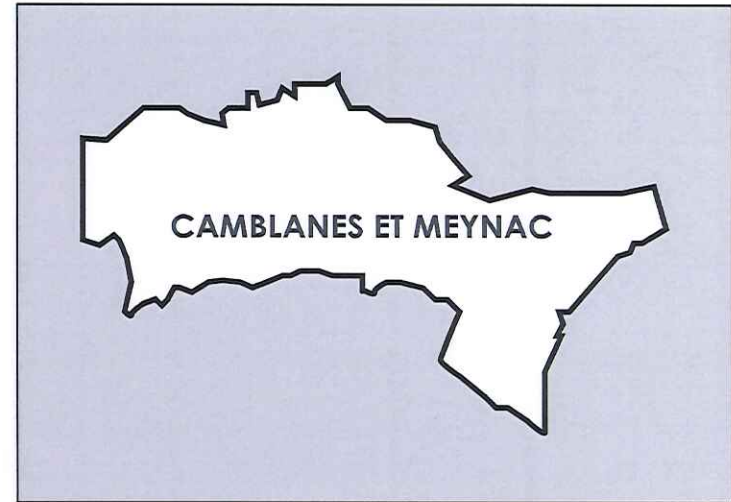
Envoyé en préfecture le 29/01/2019
Reçu en préfecture le 29/01/2019
Affiché le 28/01/2019
ID : 033-213300858-20190128-012019-DE



COMMUNE DE CAMBLANES-ET-MEYNAC

DÉCLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION



ENQUETE PUBLIQUE
DU : 15/10/2018 au 16/11/2018

PLU MODIFIE PAR DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU : 28 Janvier 2019



*Un pour être annexé à la
délibération du 28/01/2019*
Le Maire,
Jean Philippe GUILLEMOT
Affaire n°17-22e

Architectes D.P.L.G.
Urbanistes D.E.S.S.
Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX
Tél : 05 56 29 10 70
Email :
contact@agencemelaphore.fr



Envoyé en préfecture le 29/01/2019
Reçu en préfecture le 29/01/2019
Affiché le 
ID : 033-213300858-20190128-012019-DE

SOMMAIRE

PREAMBULE

I	PRESENTATION DU PROJET.....	7
I-1	DESCRIPTION DU PROJET	9
I-1.1	Un projet d'aménagement qui s'inscrit dans les objectifs du PADD.....	9
I-1.2	La situation du projet.....	10
I-2	LES CARACTERISTIQUES DU PROJET	12
II	JUSTIFICATION DU CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET.....	15
III	ARTICULATION DU PROJET AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES EN VIGUEUR.....	21
III-1	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SDAGE ADOUR-GARONNE	23
III-2	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SAGE « VALLEE DE LA GARONNE »	24
III-3	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SAGE NAPPES PROFONDES	24
III-4	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)	25
III-5	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR	25
III-5.1	Compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise.....	25
III-5.2	Compatibilité du projet avec le Plan local d'urbanisme.....	28
IV	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES.....	29
IV-1	LE MILIEU PHYSIQUE	30
IV-1.1	Le contexte climatique.....	30
IV-1.2	Topographie.....	31
IV-1.3	Géologie.....	32
IV-2	LE MILIEU HYDROGRAPHIQUE / LES ZONES HUMIDES	33
IV-3	LES MILIEUX NATURELS	36
IV-3.1	Les milieux naturels protégés dans le cadre de périmètres règlementaires.....	36
IV-3.2	Les milieux naturels présents sur le site de Garnouilleau.....	39
IV-4	LE MILIEU HUMAIN	46
IV-4.1	Le réseau viaire de la commune et les conditions de sécurité routière aux abords du site de Garnouilleau.....	46
IV-4.2	Les équipements d'infrastructures.....	47
IV-4.3	Les sites sensibles.....	48
IV-4.4	Le patrimoine archéologique.....	49
IV-5	LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	50
IV-5.1	Le risque inondation.....	50
IV-5.2	Le risque « effondrement de carrières souterraines » et « mouvement de terrain ».....	52
IV-5.3	Le risque remonté de nappe phréatique.....	55
IV-5.4	Le risque retrait-gonflement des argiles.....	56
IV-5.5	Le risque sismique.....	57
IV-5.6	Le risque tempête.....	58

IV-6	LES NUISANCES ET POLLUTIONS	59
IV-6.1	Sites et sols pollués.....	59
IV-6.2	La qualité de l'air.....	59
IV-6.3	Le bruit.....	61
V	ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	63
V-1	INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU PHYSIQUE	65
V-2	INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU BIOLOGIQUE	67
V-3	INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES RESSOURCES NATURELLES	68
V-4	INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES POLLUTIONS, NUISANCES ET QUALITE DES MILIEUX	69
V-5	INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	73
V-6	INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE CADRE DE VIE	74
VI	MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	75
	La réalisation du projet d'aménagement de Garnouilleau nécessite de modifier le PLU approuvé en 2013.	77
VI-1	MODIFICATIONS CONCERNANT LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	77
VI-2	MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN DE ZONAGE	78
VI-2.1	JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU DE MOINS DE 9 ANS... 79	
VI-2.2	JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AU REGARD DE LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	80
VI-3	MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT D'URBANISME	81
VII	RESUME NON TECHNIQUE.....	83
VII-1	PRESENTATION DU PROJET	85
VII-2	JUSTIFICATION DU CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET	85
VII-3	ARTICULATION DU PROJET AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES EN VIGUEUR	85
VII-4	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES	86
VII-5	ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	89
VII-6	MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	89

Envoyé en préfecture le 29/01/2019
Reçu en préfecture le 29/01/2019
Affiché le 
ID : 033-213300858-20190128-012019-DE

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Camblanes-et-Meynac a été approuvé le 24 Juin 2013.

En 2018, le Conseil Municipal de Camblanes-et-Meynac a délibéré pour prescrire la présente procédure de Déclaration de Projet et la Mise en Compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement visant à conforter l'attractivité urbaine du centre-bourg à travers :

- La création d'un programme d'habitat diversifié (habitat individuel, habitat collectif)
- La création de logements sociaux
- La création d'une résidence seniors
- La création d'un parc public

La réalisation de ce projet nécessite de mettre en compatibilité le PLU à travers :

- Le classement de la zone 2AU et d'une partie de la zone UB de Garnouilleau en zone 1AUa de manière à définir des dispositions réglementaires adaptées à la réalisation du projet d'aménagement à caractère d'intérêt général (diversité du programme de logement, densité minimum, respect des principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,...).
- la suppression d'une partie de l'Espace Boisé Classé (EBC) qui avait été sur la parcelle 831.

La commune peut ainsi utiliser la procédure de Déclaration de Projet et de Mise en Compatibilité de son PLU dans la mesure où celle-ci souhaite permettre la réalisation d'un **projet d'aménagement global visant à diversifier l'offre d'habitat en cœur de bourg (logements sociaux, résidence seniors, ...)** et présentant ainsi un caractère d'intérêt général.

En effet, l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Le dossier de Déclaration de Projet et de Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme comprend les éléments suivants :

1 - Le présent **Rapport de Présentation** mentionnant l'objet du projet, sa consistance et son caractère d'intérêt général.

Le Rapport de Présentation intègre par ailleurs une **évaluation environnementale** dans la mesure où, conformément à l'article R.104-9 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31. »

Cette démarche d'analyse est **proportionnée à l'enjeu et l'ampleur du projet** et conduira à dresser dans un 1er temps le profil environnemental du site, puis évaluer les incidences du projet sur l'environnement, le paysage et le patrimoine.

A la lumière de la hiérarchisation des enjeux, il sera décliné des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences du projet sur l'environnement.

2- Les **dispositions de mise en compatibilité du PLU** présentant les modifications des pièces du PLU rendues nécessaires pour la réalisation du projet. Sont ainsi modifiés :

- Le plan de zonage (classement de la zone 2AU et d'une partie de la zone UB de Garnouilleau en zone 1AUa et suppression d'une partie de l'Espace Boisé Classé (EBC) qui avait été sur la parcelle 831).
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le règlement d'urbanisme

de manière à créer une zone 1AUa afin de définir des dispositions réglementaires adaptées à la réalisation de ce projet d'aménagement et en supprimant une partie de l'Espace Boisé Classé (EBC) qui avait été sur la parcelle 831.

Envoyé en préfecture le 29/01/2019
Reçu en préfecture le 29/01/2019
Affiché le 
ID : 033-213300858-20190128-012019-DE

Envoyé en préfecture le 29/01/2019
Reçu en préfecture le 29/01/2019
Affiché le 
ID : 033-213300858-20190128-012019-DE

I PRESENTATION DU PROJET

Envoyé en préfecture le 29/01/2019
Reçu en préfecture le 29/01/2019
Affiché le 
ID : 033-213300858-20190128-012019-DE

I-1 DESCRIPTION DU PROJET

I-1.1 Un projet d'aménagement qui s'inscrit dans les objectifs du PADD

Le projet d'aménagement du secteur de Garnouilleau s'inscrit dans un contexte de confortement de la centralité urbaine du bourg de Camblanes-et-Meynac conformément à l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en 2013.

➔ Affirmer le bourg à l'échelle communale

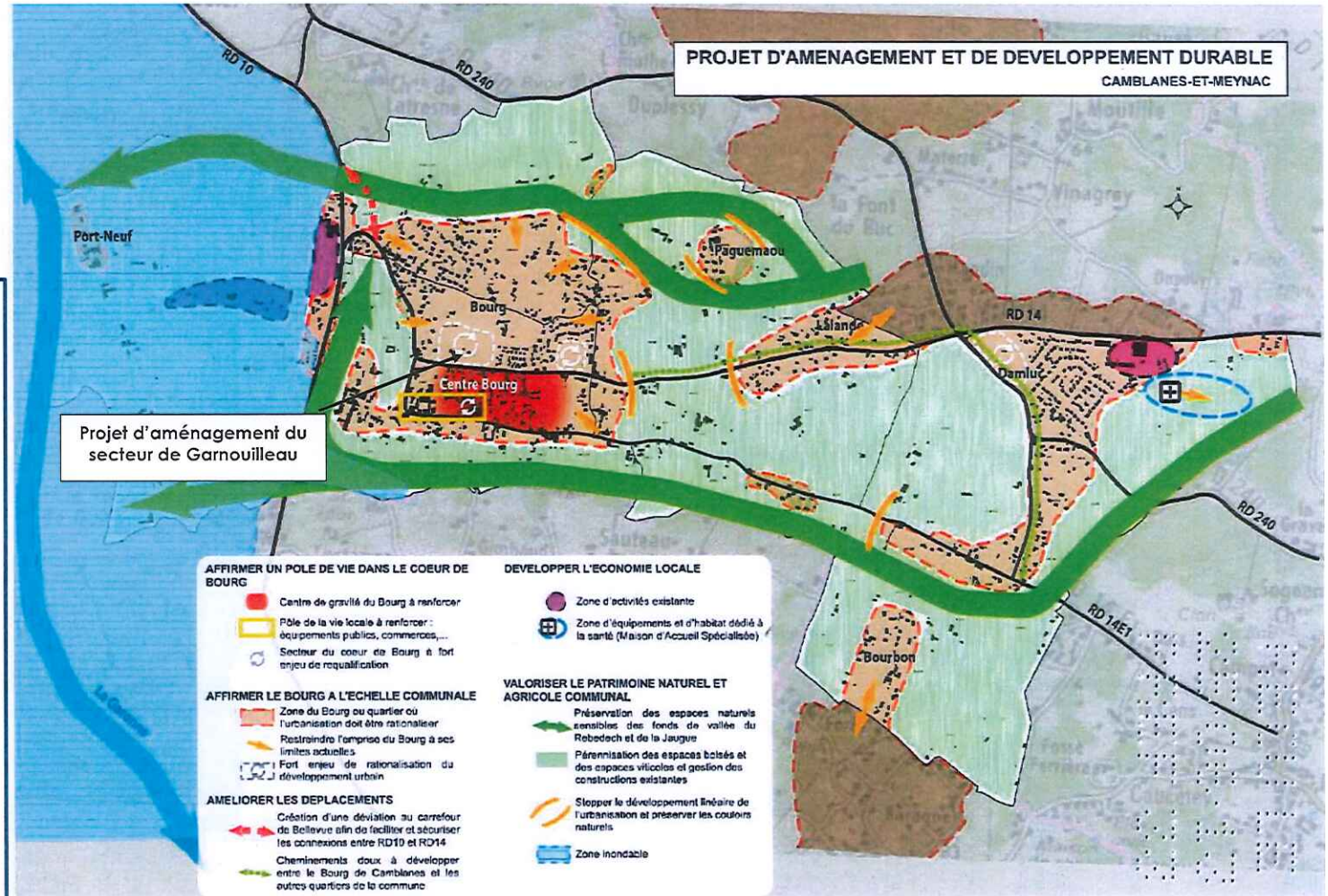
L'objectif est de recentrer l'urbanisation au niveau du Bourg et de ses quartiers périphériques.

Pour qu'il y ait effectivement une notion de Bourg, le projet de développement de Camblanes-et-Meynac doit favoriser une densification du tissu urbain dans des secteurs qui sont par ailleurs parfaitement desservis par les réseaux.

Cela passe par deux modalités :

- envisager l'urbanisation des secteurs stratégiques que sont Garnouilleau et Labory, qui constituent aujourd'hui des enclaves dans des quartiers déjà largement urbanisés. [...]
- donner la possibilité d'homogénéiser le tissu urbain existant par le comblement de certaines « dents creuses », ce sera le cas pour les hameaux de Paguemaou et Bourbon.

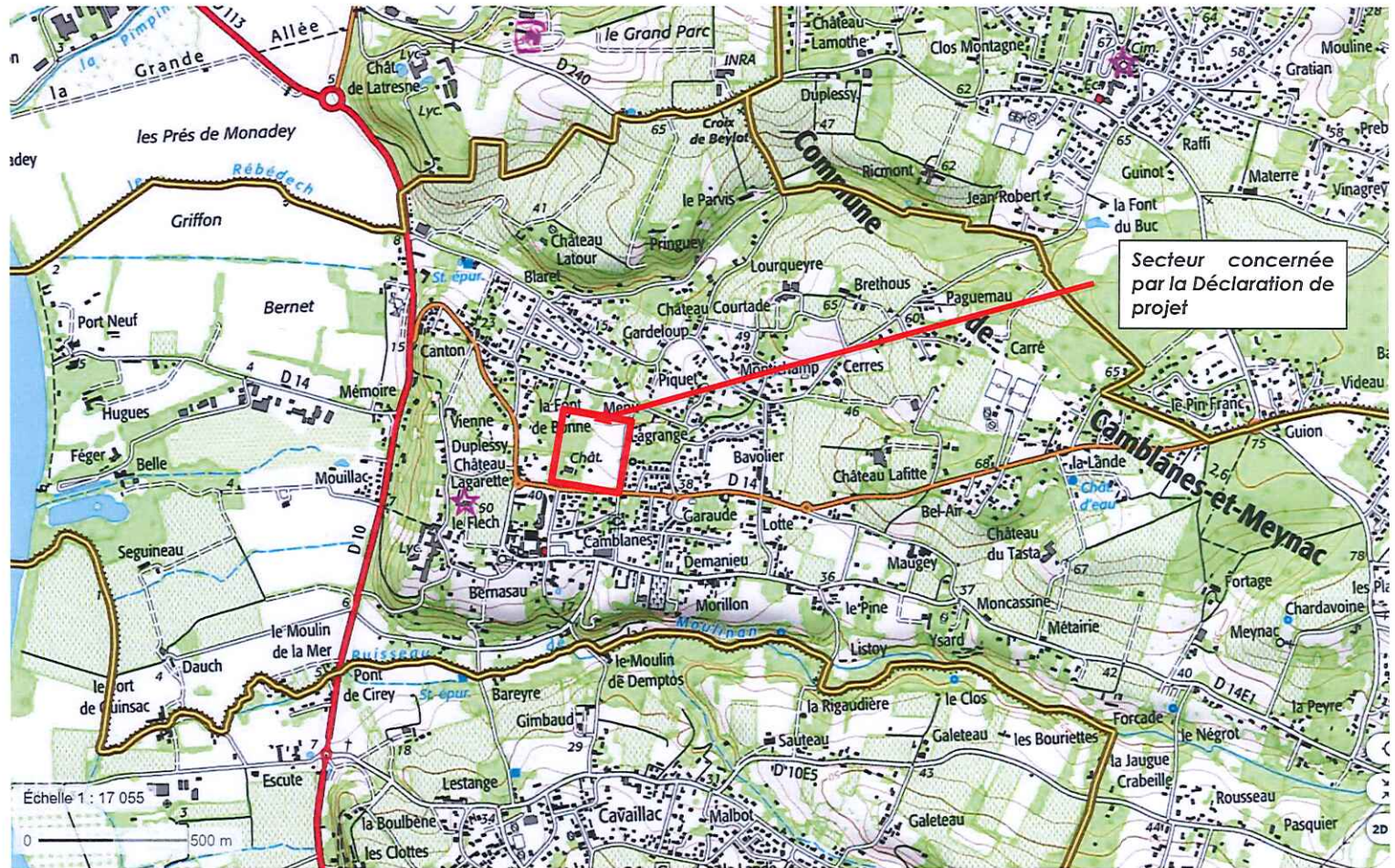
Source : extrait du PADD



I-1.2 La situation du projet

Le projet d'aménagement du secteur de Garnouilleau bénéficie d'une localisation stratégique :

- Au nord du centre-bourg constitué et à proximité immédiates des principales fonctions urbaines (administratives, scolaires, commerciales et de services,...)
- Le long de la RD 14, route des Cités, et qui correspond à l'axe de transit intercommunal permettant de relier Créon et la RD 10.
- A proximité d'un Chemin de randonnées du Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) de la Gironde (boucle locale de Camblanes-et-Meynac).



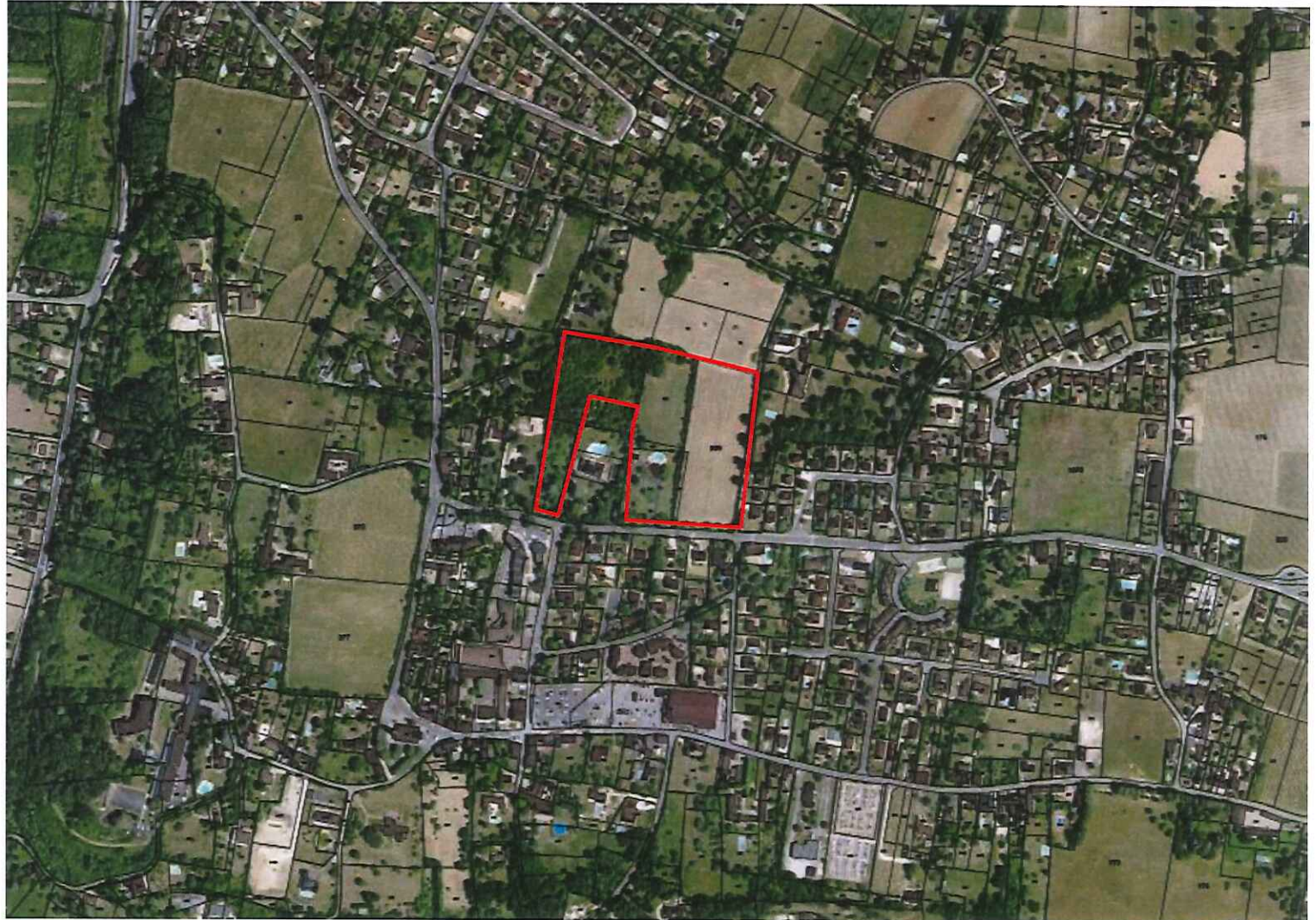
Source : IGN

Le périmètre sur lequel doit s'implanter le projet d'aménagement du secteur de Garnouilleau regroupe 9 parcelles cadastrées AL 927, 929, 930, 1314, 1313, 1311, 1312, 830 et 909.

La superficie du terrain est de 3,92 ha.

Le secteur concerné par le projet d'aménagement accueille actuellement :

- Un bois
(parcelles 927, 929 et 930)
- Une maison d'habitation et son jardin arboré
(parcelles 831, 828 et 908)
- Une pelouse calcaire
(parcelles 830 et 909)



Source : IGN

I-2 LES CARACTERISTIQUES DU PROJET

➤ Le programme

Le projet d'aménagement du secteur de Garnouilleau consiste à réaliser :

- une centaine de logements déclinés comme suit :
 - une résidence séniors de 64 logements dont 54 T2 et 10 T3
 - un programme de logements individuels groupé de 4 logements de type T4/T5
 - un programme de logements collectifs de 16 logements dont 10 T2 et 6 T3.
 - un lotissement de 10 lots à 12 lots individuels

Parmi ces logements une quinzaine correspondront à des logements locatifs conventionnés

- une centaine de places de stationnement (hors lotissement correspondant aux lots individuels) afin de répondre aux besoins de la résidence séniors et des logements collectifs
- une place d'accueil en cœur d'opération
- un espace de jeux,
- une voie de desserte interne,
- un parc
- des cheminements doux visant à relier le futur quartier au cœur du bourg

L'aménagement du secteur de Garnouilleau devra être réalisé en trois tranches, en respectant le phasage suivant :

- Phase 1 : parcelles 831, 828 et 908
- Phase 2 : parcelles 830 et 909
- Phase 3 : parcelles 927, 929, 930

Les phases 1 et 2 pourront être réalisées simultanément.



Source : document Demathieu Bard

La maîtrise d'ouvrage du projet sera assurée par un groupement de plusieurs opérateurs.



- Coordination du groupement d'opérateurs
- Maîtrise foncière globale
- Copromotion de la partie résidence séniors et logements collectifs + maisons en VEFA



- Copromotion de la partie résidence séniors et logements collectifs + maisons en VEFA
- Gestion de la résidence Séniors



- Lotisseur : réalisation et commercialisation

➤ La conception architecturale

Un concours architectural a été lancé par la commune dans l'objectif d'élaborer un cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales pour l'opération.

La commune a ainsi mis l'accent sur sa volonté de proposer une bonne intégration du projet dans son environnement proche.

L'architecture des constructions sera variée, sobre et d'inspiration contemporaine.

Exemple de typologies bâties d'habitat collectif

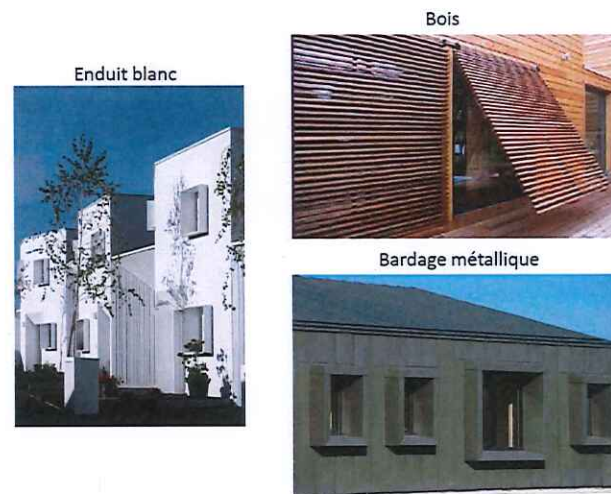


Exemple de typologies bâties d'habitat individuel



Les façades seront réalisées avec goût et en utilisant des matériaux nobles.

L'harmonisation des enduits, des menuiseries et des couvertures sera étudiée avec soin.



Les maisons bénéficieront d'une bonne exposition.

Les appartements auront une terrasse ou loggia pour permettre aux résidents de manger dehors.

➤ Le stationnement

Une centaine de places de stationnement seront réalisées au sein de l'enceinte de l'opération (hors lotissement correspondant aux lots individuels).

La résidence seniors bénéficiera d'une place de stationnement par logement soit 64 places.

Les logements individuels et collectifs bénéficieront chacun de 2 places de stationnement par logement soit une quarantaine de places pour les logements collectifs et une vingtaine de places de stationnement pour les logements individuels.

Par ailleurs, s'agissant de l'habitat individuel, il est prévu deux places de stationnement pour chaque maison individuelle, avec un garage et une place en extérieur.

➤ La desserte du secteur

L'accès au site de Garnouilleau se fera par le biais d'une voie nouvelle depuis la RD 14.

Aucun logement ne sera directement accessible depuis les voies existantes.

Une seule entrée fera la jonction entre la voie de desserte interne et la RD 14.

L'armature viaire a été réfléchi de façon à être la plus fonctionnelle possible.

La voie, d'une emprise de 12 m, sera bordée d'une part par une noue afin de recueillir les eaux pluviales et d'autre part par un cheminement doux et de plantations d'arbres de 3 à 4m de large.

Elle sera bien entendu dimensionnée pour permettre le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, ainsi que des véhicules de déménagement.

➤ Le traitement des espaces publics

Un parc d'environ 4 000 m² sera aménagé en partie Ouest du projet, sous les arbres qui seront conservés. Cet espace de convivialité sera réservé aux circulations douces et sera un lieu de détente, comportant quelques bancs.

Au cœur de l'opération, à proximité de la résidence seniors, une place aura un usage mixte et pourra être traversée tant par les piétons que par les véhicules des résidents ou visiteurs.

➤ Le parti d'aménagement paysager

Le projet va tout d'abord veiller à préserver la qualité paysagère du site.

Pour cela, la conception paysagère de l'opération s'appuie sur deux points essentiels :

- la préservation de la végétation naturelle du site.
Les sujets remarquables existants seront conservés, notamment la lisière de chênes le long de la RD 14 et les boisements de haies bocagères à l'intérieur de l'opération.
- la gestion douce des eaux pluviales, stockées pour partie grâce à la réalisation de noues paysagères.

La végétation existante sera donc conservée au maximum et intégrée notamment dans l'emprise de la voie nouvelle de desserte.

Un renforcement de la végétation en partie Ouest du secteur est prévu de manière à créer un parc.

Les plantations et l'aménagement paysager du secteur viendront agrémenter le cadre de vie des habitants et renforcer l'insertion du projet dans l'environnement.

Les plantations prévues dans le cadre du projet d'aménagement s'appuieront au maximum sur les arbres et les haies bocagères existantes.

Des plantations d'alignement sont également envisagées le long de la voie de desserte interne.

➤ Le projet connexe d'amélioration des conditions de sécurité routière

L'opération d'aménagement du secteur de Garnouilleau sera accompagnée par une amélioration des conditions de circulation et desserte du secteur.

En effet, la mise à sens unique du chemin de Lagrange et la réalisation d'une « zone 30 » sur la séquence de la RD 14 qui longe le secteur de Garnouilleau pourront être réalisées de manière concomitante à l'opération.

Ces aménagements, non concernés par le présent dossier, seront portés par la commune de Camblanes-et-Meynac.

II JUSTIFICATION DU CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

Envoyé en préfecture le 29/01/2019
Reçu en préfecture le 29/01/2019
Affiché le 
ID : 033-213300858-20190128-012019-DE

L'intérêt général du projet d'aménagement du secteur de Garnouilleau est justifié au regard de plusieurs aspects :

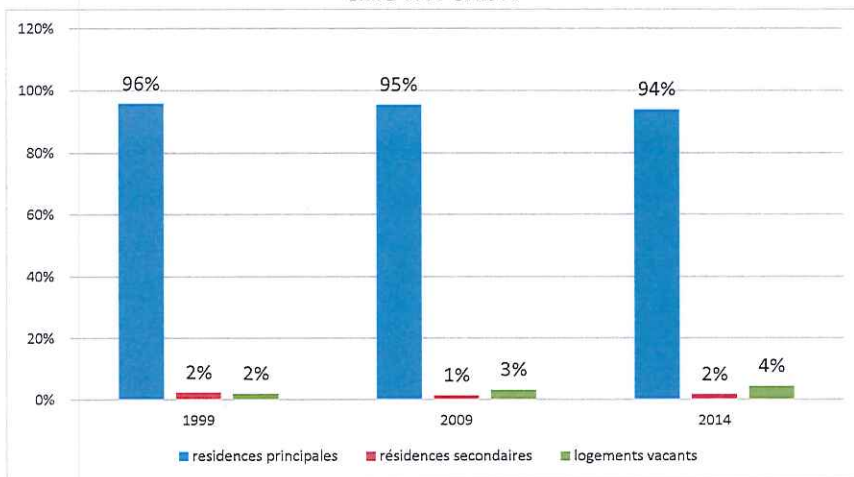
1. UN PROJET VISANT A REpondre A UNE DEMANDE DE LOGEMENTS DIVERSIFIES

La commune de Camblanes-et-Meynac est caractérisée par un parc de logements peu diversifié.

Le profil du parc de logements de Camblanes-et-Meynac revêt un caractère résidentiel affirmé.

- En effet, en 2014, 94% des logements de la commune concernaient des résidences principales. Ce taux très élevé tend à se maintenir depuis 15 ans.
- En ce qui concerne les résidences secondaires, celles-ci sont très peu représentées sur la commune (2% du parc) et leur nombre est stable depuis 1999.
- Le taux de vacance observé sur la commune de Camblanes-et-Meynac est faible tout en étant en légère augmentation, passant de 2% en 1999 à 4% en 2014.

Evolution du parc de logements de Camblanes-et-Meynac entre 1999 et 2014



Source : INSEE, RGP 2014

➤ un projet permettant de renforcer la mixité des typologies

Actuellement, le parc de logements de la commune de Camblanes-et-Meynac n'est pas en mesure de répondre à l'ensemble des besoins des résidents.

En effet, le tableau ci-dessous montre que le parc de logements est très largement tourné vers la maison individuelle. En effet, le nombre d'appartement représente moins de 10% du parc de logements total.

	2014	%	2009	%
Ensemble	1 165	100,0	1 066	100,0
Résidences principales	1 094	93,9	1 016	95,3
Résidences secondaires et logements occasionnels	20	1,7	15	1,4
Logements vacants	52	4,4	35	3,3
Maisons	1 056	90,7	978	91,7
Appartements	106	9,1	88	8,2

Source : INSEE, RGP 2014

Par ailleurs, on constate que les typologies de logements sont essentiellement tournées vers les grands logements. 85% des logements correspondent à des T4 ou plus. A l'inverse, les petits logements de type T1 ou T2 destinés aux jeunes ou aux personnes âgées ne représentent que 3,5% du parc de logements sur la commune.

	2014	%	2009	%
Ensemble	1 094	100,0	1 016	100,0
1 pièce	0	0,0	1	0,1
2 pièces	38	3,5	29	2,9
3 pièces	122	11,1	118	11,6
4 pièces	281	25,7	265	26,1
5 pièces ou plus	653	59,7	603	59,3

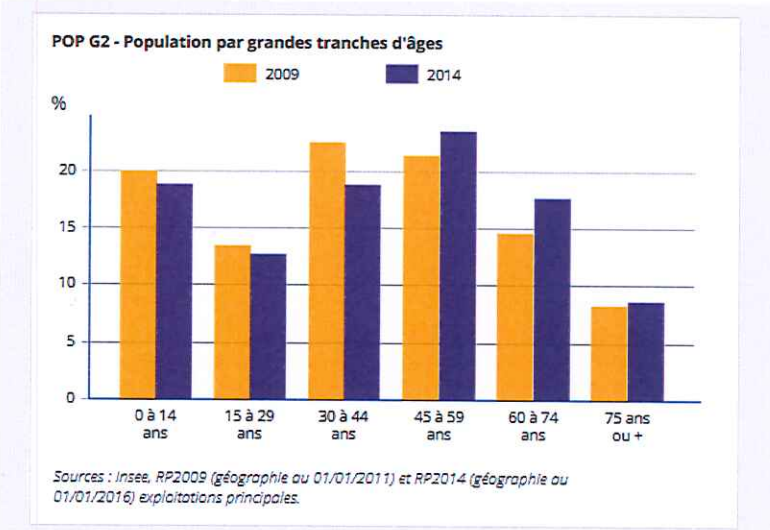
Source : INSEE, RGP 2014

De fait, la structure actuelle du parc de logement orientée en grande majorité vers les maisons individuelles ne permet pas de répondre aux besoins des ménages de petites tailles (familles monoparentales, personnes âgées isolées, jeunes décohabitants,...)

A travers la réalisation d'un programme de logements diversifiés (habitat adapté pour les séniors, habitat collectif, maisons de ville, ...), le projet d'aménagement de Garnouilleau vise à répondre à cet objectif.

► un projet d'aménagement permettant de répondre au phénomène de vieillissement de la population

La structure de la population de la commune tend à évoluer en faveur des personnes de plus de 60 ans. En 2014, celles-ci représentent 26% alors qu'elles ne représentaient encore que 22% en 2009.



Source : INSEE, RGP 2014

Or, le caractère peu diversifié du parc de logements sur la commune ne permet pas de répondre aux besoins liés au phénomène de vieillissement de la population.

En effet, le vieillissement de la population amène à s'interroger sur les questions du maintien à domicile des personnes âgées, du rapprochement de ces personnes des services et des structures d'hébergement adaptées pour les personnes ne pouvant plus occuper un logement autonome.

Ainsi, le projet d'aménagement du secteur de Garnouilleau a pour objet de répondre à cet enjeu

- Un projet permettant de favoriser le rapprochement des personnes âgées des services

Le projet d'aménagement de Garnouilleau doit permettre de recentrer l'offre de logements à proximité des fonctions urbaines dans le bourg. La localisation du projet dans un rayon de proximité urbaine de 250m par rapport au cœur de bourg permettra de favoriser le rapprochement des futurs résidents des équipements collectifs et des commerces et services de proximité.

- Un projet permettant intégrant une structure d'accueil adaptée pour les personnes âgées.

Le groupe Les Villages d'Or qui assurera la gestion de la résidence seniors développe en France un concept de logements spécifiquement destinés à une clientèle de seniors, en proposant à ces derniers un lieu de vie adapté et privilégié en alternative aux résidences services coûteuses ou aux maisons de retraite médicalisées.

L'objectif est de rendre financièrement accessibles, au plus grand nombre, des logements spécialement adaptés aux besoins des seniors en leur permettant d'être propriétaires ou locataires.

La réalisation d'une résidence seniors de 64 logements de type T2 et T3 au sein de l'opération d'aménagement participera donc à cet objectif de prise en compte du phénomène de vieillissement de la population.

➤ un projet permettant de répondre aux besoins des personnes aux revenus limités

Par ailleurs, la commune de Camblanes-et-Meynac est concernée par une part importante de propriétaires par rapport aux locataires. En effet, près de 80% des résidences principales sont occupées par des propriétaires.

De plus, parmi les résidences principales occupées par des locataires, moins de 8% correspondent à des logements sociaux.

	2014		
	Nombre	%	Nombre de personnes
Ensemble	1 094	100,0	2 721
Propriétaire	867	79,3	2 222
Locataire	196	17,9	435
dont d'un logement HLM loué vide	83	7,6	163
Logé gratuitement	31	2,8	64

Source : INSEE, RGP 2014

En ce qui concerne la commune de Camblanes-et-Meynac, il ressort que le parc locatif social sur ce territoire est actuellement limitée.

Le parc locatif social de la commune peut être estimé à 83 logements soit seulement 7,5% du parc de résidences principales.

Ainsi, compte tenu des prix de l'immobilier sur la commune, la demande se reporte donc vers d'autres territoires. Cette demande émane souvent de jeunes ménages en début de parcours résidentiel ou des personnes âgées et se porte essentiellement sur des T3 et sur de l'habitat collectif ou individuel groupé.

Ainsi, l'intégration d'un programme d'une quinzaine de logements sociaux conventionnés dans le projet d'aménagement de Garnouilleau vise à répondre à cet objectif de réponse aux besoins en logement des personnes aux ressources limitées.

➤ un projet d'aménagement permettant de prendre en compte en matière de production de logements diversifiée

A une échelle supra-communale, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'aire métropolitaine bordelaise, approuvé le 13 février 2014, situe le projet à l'intérieur des enveloppes urbaines à conforter.

Les orientations du SCOT indiquent que la production de nouveaux logements devra permettre un parcours résidentiel choisi, de qualité et adapté aux besoins (orientation T4).

Pour cela, le SCOT précise qu'il conviendra de :

- d'assurer une production de logements diversifiée permettant la réalisation des parcours résidentiels au sein de l'agglomération métropolitaine
- de Favoriser l'accession abordable
- D'anticiper le vieillissement et améliorer l'accessibilité aux logements

Dans le respect de la loi de 2005 portant sur les opérations d'aménagement et de construction, une attention particulière doit être portée à l'accessibilité des logements, des espaces publics et centralités de commerces et de services par les personnes âgées, et plus généralement les personnes à mobilité réduite ou subissant des gênes de vie temporaires ou définitives.

Les PLH peuvent comporter un volet concernant la population vieillissante : mesures favorisant le maintien à domicile, développement de structures d'accueil, médicalisées ou non, de qualité et abordables, etc.

Le SCOT fixe ainsi l'objectif à atteindre à 1 200 logements locatifs sociaux ou aidés, (le cumul donne 2 400 logements locatifs supplémentaires : 1 200 logements locatifs d'initiative communale du secteur libre et 1 200 logements sociaux au sens strict). Dans ces conditions le taux de logements sociaux par rapport au parc de logements permanent passera en 10 ans de 6 à 9 %, ce qui correspond à un taux supérieur à 13 % du parc total de résidences permanentes sur une période de 10 ans.

Par conséquent, le programme de l'opération d'aménagement de Garnouilleau qui intègre une résidence seniors de 64 logements de type T2 et T3 au sein de l'opération d'aménagement dont une quinzaine de logements sociaux participera donc à cette orientation du SCOT.

2. UN PROJET VISANT A RENFORCER LA CENTRALITE URBAINE DU BOURG ET VALORISER LA QUALITE DE VIE DES FUTURS RESIDENTS

La volonté de proposer un cadre de vie de qualité a été établie par la commune dès les premières réflexions relatives au projet.

Tout d'abord, le nouveau quartier sera aménagé de manière à assurer des liaisons directes avec le cœur du bourg pour permettre de renforcer son attractivité.

Ainsi, l'organisation urbaine du secteur sera effectuée de manière à assurer de bonnes conditions de sécurité routière et favoriser les déplacements doux vers le centre-bourg.

Ainsi, la mise en œuvre d'une « zone 30 » et d'un carrefour aménagé au niveau de la RD 14 permettra de limiter l'accès au secteur à une seule entrée.

Ces aménagements s'accompagneront d'un itinéraire piétons/cyclables qui cheminera à travers le futur parc en direction du centre-bourg de manière à déconnecter les déplacements doux du réseau de voirie qui sera créé.

L'objectif de l'aménagement du futur quartier consiste à renforcer l'attractivité urbaine du bourg en favorisant les liaisons douces entre le secteur et les équipements, commerces et services de proximité.

Ensuite, la création d'un aménager paysager intérieur favorisera l'insertion des futures constructions et offrira un cadre agréable aux futurs habitants.

Les espaces publics seront aménagés de manière à valoriser la qualité urbaine du futur quartier. Un parc public sera ainsi créé de manière à constituer un véritable espace de respiration dans le bourg. Ce nouvel équipement contribuera ainsi à l'intérêt général de l'ensemble des résidents du bourg.

Au titre de l'ensemble de ces dimensions, le projet d'aménagement du secteur de Garnouilleau dans le bourg de Camblanes-et-Meynac, s'inscrit pleinement dans une démarche à caractère d'intérêt général.

III ARTICULATION DU PROJET AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES EN VIGUEUR

Envoyé en préfecture le 29/01/2019
Reçu en préfecture le 29/01/2019
Affiché le 
ID : 033-213300858-20190128-012019-DE

III-1 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SDAGE ADOUR-GARONNE

La commune de Camblanes-et-Meynac intègre le territoire de gestion du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne (SDAGE) 2016-2021.

Ce nouveau SDAGE constitue une mise à jour du SDAGE qui avait été approuvé le 16 novembre 2009 pour la période 2010-2015 accompagné d'un Programme De Mesures (PDM).

Les objectifs environnementaux fixés par le SDAGE 2010-2015 visaient l'objectif de 60 % des masses d'eau superficielles en bon état écologique et de 58 % des masses d'eau souterraines en bon état chimique d'ici fin 2015.

Ces objectifs seront reconduits pour la période 2016-2021 autour des 4 orientations suivantes :

- A – Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE
- B – Réduire les pollutions
- C – Améliorer la gestion quantitative
- D – Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021 Adopté le 1 ^{er} décembre 2015	X		Le socle du SDAGE 2016-2021 est constitué de 4 orientations fondamentales : Orientation A : créer les conditions de gouvernance favorables en vue d'une politique de l'eau cohérente et à la bonne échelle ;	La Déclaration de Projet et mise en compatibilité du PLU de Camblanes-et-Meynac répond aux orientations du SDAGE via notamment ses principes de protection et de mise en valeur des espaces naturels et des paysages. Plus particulièrement, les choix faits dans les règlements graphique et écrit participent à chacune des orientations :
			Orientation B : réduire les pollutions qui compromettent le bon état des milieux aquatiques mais aussi les différents usages ;	Réduction des pollutions via : <ul style="list-style-type: none"> • L'obligation de raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif ; • Des modalités de gestion des eaux pluviales imposées dans le cadre du règlement avec une obligation de privilégier la rétention à la parcelle et la mise en œuvre d'ouvrages de régulation des eaux de pluie. • Le projet d'aménagement ne générera aucun rejet organique et azoté, ni rejet toxique.
			Orientation C : améliorer la gestion quantitative en maintenant une quantité d'eau suffisante dans les rivières capable d'assurer les prélèvements pour l'eau potable, les activités économiques et de loisirs et tout en assurant le bon état des milieux aquatiques	• La nature du projet d'aménagement et la prévision de volume d'eau potable prélevé en fonction du potentiel d'habitants supplémentaires (130 à 150 personnes) ne sont pas de nature à porter atteinte aux capacités de la ressource en eau potable.
			Orientation D : préserver et restaurer les milieux aquatiques (zones humides, lacs, rivières...).	• Le projet n'est ni situé dans une zone avec ripisylves et boisements riverains, ni dans une zone d'expansion de crue. • Aucune zone humide n'a été identifiée sur le site.

Le projet d'aménagement de Garnouilleau est à ces titres compatible avec le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021.

III-2 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SAGE « VALLEE DE LA GARONNE »

Arrêté du périmètre :

24/09/2007

Arrêté de création de la CLE :

27/09/2010

Validation du diagnostic :

01/07/2015

Validation des tendances et des scénarios :

02/03/2017

Validation du choix de la stratégie :

05/10/2017

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) définissent les objectifs et les règles, au niveau local, afin de concilier la satisfaction des différents usages, la préservation et la valorisation de ce patrimoine, et de gérer collectivement, de manière cohérente et intégré, la ressource en eau sur un bassin.

Sur la commune de Camblanes-et-Meynac, le maître d'ouvrage en charge de l'animation du SAGE en cours d'élaboration est le **Syndicat Mixte d'études et d'aménagement de la Garonne**.

L'émergence d'un SAGE sur la Vallée de la Garonne est en débat depuis la fin des années 1990 pour remédier à la rareté des ressources en eau en été et en automne, aux inondations (68 000 ha de plaine concernés), ainsi qu'aux pressions des usages pouvant altérer la qualité de l'eau et menacer l'écosystème du corridor fluvial.

Le SAGE de la Vallée de la Garonne vise à répondre aux enjeux majeurs identifiés sur le corridor alluvial garonnais : la gestion du risque d'inondation et des étiages sévères, la préservation des milieux aquatiques, des migrateurs et de la qualité de l'eau.

Le SAGE "Vallée de la Garonne" regroupe 74 dispositions et 5 règles autour de **six enjeux prioritaires**.

- o **Réduire les déficits quantitatifs** actuels et **anticiper les impacts * du changement climatique** pour préserver la ressource en eau souterraine, superficielle, les milieux aquatiques et humides et concilier l'ensemble des usages.
- o Développer les politiques intégrées de **gestion et de prévention du risque inondation** et veiller à une cohérence amont/aval
- o Améliorer la connaissance, réduire les pressions et leurs impacts * sur la qualité de l'eau tout en préservant tous les usages
- o **Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides** de manière à préserver, les habitats, la biodiversité et les usages
- o **Favoriser le retour au fleuve**, sa vallée, ses affluents et ses canaux pour vivre avec et le respecter (Approche socio-économique, prix de l'eau, assurer un développement durable autour du fleuve)
- o **Améliorer la gouvernance** pour mettre en œuvre le SAGE

Concernant les zones humides, le SAGE vise à « améliorer les connaissances mais aussi préserver et restaurer leurs fonctionnalités (physiques, écologiques, socio-économiques) et leur intérêt patrimonial, tout en garantissant un développement harmonieux du territoire ».

La nature du projet, sa localisation au sein du bourg de Camblanes-et-Meynac et à l'écart du réseau hydrographique, des zones humides identifiée et des espaces soumis au risque inondation et ses caractéristiques techniques (constructions reliées au réseau d'assainissement collectif) ne sont pas de nature à porter atteinte aux orientations du SAGE Vallée de la Garonne en cours de réalisation.

III-3 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SAGE NAPPES PROFONDES

Le SAGE Nappes Profondes a pour objectif de lutter contre la surexploitation des nappes souterraines de la Gironde qui fournissent 99% de l'eau potable.

Le SAGE encadre et oriente les décisions de l'administration qui doit nécessairement s'appuyer sur son contenu pour motiver ses décisions dans le domaine de l'eau.

Le SAGE définit des Unités de Gestion qui en fonction de l'état de déficit ou non, renvoient à une stratégie propre de gestion quantitative.

Parallèlement à cette gestion des prélèvements, la mise en œuvre de toutes les actions visant aux économies d'eau et à la consommation est la première des priorités du SAGE.

Le SAGE établit 15 mesures pour atteindre cet objectif essentiel pour la gestion, en particulier un comptage généralisé à tous les usagers de l'eau, un contrôle des performances des réseaux publics, des travaux de réhabilitation, la récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage public, mais aussi à titre privé une politique de communication active auprès des citoyens et des professionnels et une incitation financière aux économies d'eau.

La commune de Camblanes-et-Meynac fait partie du Syndicat Intercommunal d'Eau et d'Assainissement (SIEA) des Portes de l'Entre-Deux-Mers.

Le volume produit et introduit dans le réseau du Syndicat a été de 861 281 m3 d'eau brute pompée du 1er janvier au 31 décembre 2010.

Hors production d'énergie, environ 328 660 m3 d'eau ont été prélevés en 2012 sur la commune de Camblanes-et-Meynac.

La capacité du réseau laisse une marge suffisante pour permettre la réalisation du projet de Garnouilleau.

La nature du projet et la prévision de volume d'eau potable prélevé en fonction des habitants supplémentaires (130 à 150 personnes) ne sont pas de nature à porter atteinte aux orientations du SAGE Nappe profonde.

III-4 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Après avoir été présenté le 31 janvier 2014 au comité régional Trame verte et bleue, instance de concertation pour l'élaboration et la mise en œuvre du SRCE, le projet de Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Aquitaine a été approuvé le 24 décembre 2015, conjointement par le président du Conseil régional et par le préfet de région.

Cependant, le SRCE de la région Aquitaine a été annulé le 13 juin 2017 par jugement du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Conformément à l'article L.371-3 du Code de l'environnement, le Schéma Régional de Cohérence Écologique, copiloté par l'Etat et la Région devait permettre de constituer un document cadre régional qui identifie et met en œuvre la Trame verte et bleue.

Afin d'assurer à l'échelle nationale une cohérence écologique de la trame verte et bleue, des orientations nationales ont été définies et doivent être pris en compte par chaque SRCE.

A son tour, le SRCE doit être pris en compte dans les documents de planification (SCOT, PLU, ...) et les projets d'aménagement et d'urbanisme de l'Etat et des collectivités locales.

Ainsi, à l'échelle des documents d'urbanisme, il s'agit à la fois d'intégrer les enjeux régionaux qui avaient été identifiés dans le SRCE en les adoptant au contexte local mais aussi de s'intéresser aux enjeux de continuités écologiques propres au territoire de la collectivité.

L'articulation du PLU avec le SRCE s'exprime en termes de « prise en compte », (article L.371-3 du code de l'environnement) ;

La notion de « prise en compte » correspond au degré le plus faible d'opposabilité (les deux niveaux supérieurs étant la compatibilité et la conformité – se référer à la figure 6 du volet a 1ère partie).

D'après le guide 4 TVB – Trame verte et bleue et documents d'urbanisme (Juillet 2013), elle « implique une obligation de compatibilité dérogation possible pour des motifs justifiés, avec un contrôle approfondi du juge sur la proportionnalité de la dérogation.

Selon le Conseil d'Etat, la prise en compte impose « de ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt (de l'opération) et dans la mesure où cet intérêt le justifie » (CE – 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010) »

La nature du projet, sa localisation au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de Camblanes-et-Meynac et à l'écart de la Trame Verte et Bleue ne sont pas de nature à porter atteinte aux orientations du SRCE.

III-5 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'

III-5.1 Compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise

La Déclaration de Projet et mise en compatibilité du PLU de Camblanes-et-Meynac est compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014.

Orientations du SCOT avec lesquelles la Déclaration de Projet et mise en compatibilité du PLU est compatible :

C1. Consolider la trame verte associée aux coteaux et vallons de l'Entre-deux-Mers

E1. Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines définies

E.5 Donner les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier

Q1. Construire un maillage de modes actifs performants

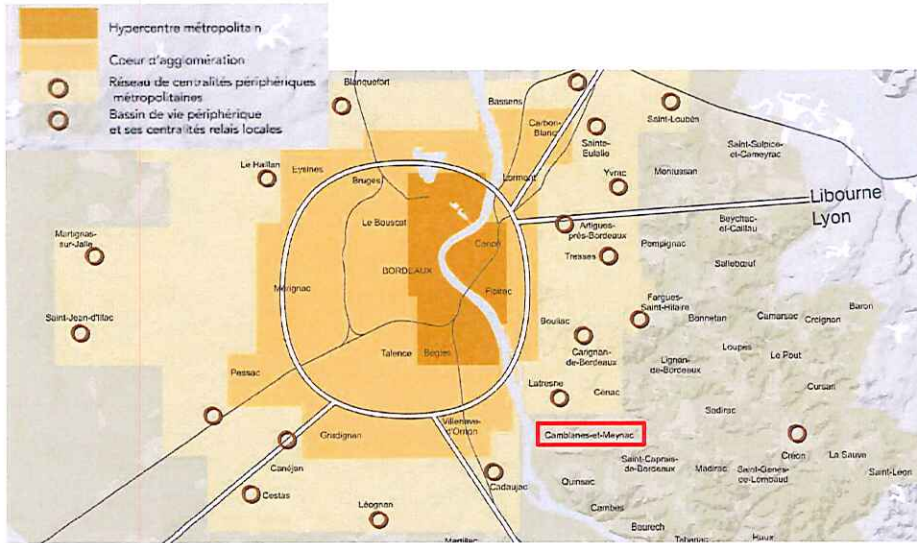
T4. Permettre à tous un parcours résidentiel choisi, de qualité et adapté aux besoins

T5. Garantir la production de logements locatifs sociaux publics ou privés dans un souci d'équilibre territorial

S2. Garantir un développement urbain respectueux des principes de développement durable à l'échelle des territoires communaux

Le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise s'organise autour de quatre grandes orientations :

- L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire grandeur nature
Pour une métropole nature
- L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire économe
Pour une métropole responsable
- L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire en essor
Pour une métropole active
- L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire à bien vivre
Pour une métropole à haut niveau de services



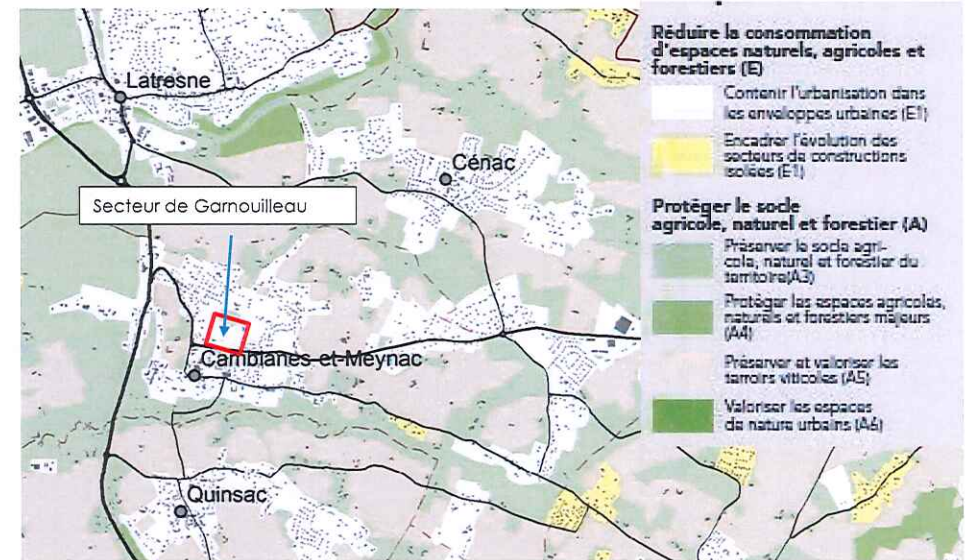
Les orientations du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise sont définies autour d'une organisation urbaine multipolaire et hiérarchisée autour des territoires suivants :

- L'hypercentre métropolitain
- Le cœur d'agglomération
- Le réseau de centralités périphériques
- Le bassin de vie périphérique.

La commune de Cambianes-et-Meynac fait partie du bassin de vie périphérique.

➤ LE RESPECT DES ENVELOPPES URBAINES ET DES SECTEURS DE CONSTRUCTIONS ISOLEES

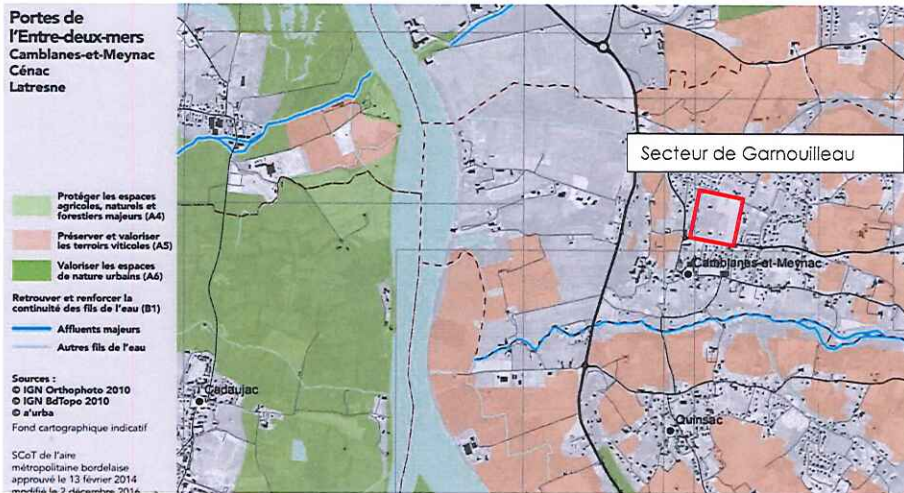
Le secteur de Garnouilleau concerné par la Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU s'inscrit à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définies dans le SCOT pour la commune de Cambianes-et-Meynac.



Extrait de la carte des enveloppes urbaines et secteurs de constructions isolées / Scot de l'aire métropolitaine bordelaise

➤ LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS PROTEGES

Le secteur de Garnouilleau concerné par la Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU respecte les espaces naturels, agricoles et forestiers définis dans le SCOT pour la commune de Camblanes-et-Meynac.



Extrait de la carte des espaces naturels, agricoles et forestiers protégés / Scot de l'aire métropolitaine bordelaise

➤ RESPECTER LES OBJECTIFS DE MODERATION FONCIERE

Les orientations du Documents d'Orientations et d'Objectifs (DOO) visent à assurer une gestion économe de l'espace (E5).

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).

Afin de répondre à cet objectif de gestion économe de l'espace, la mise en compatibilité du PLU introduit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans le règlement un objectif de densité minimum.

Ainsi, dans le secteur 1AUa de Garnouilleau qui sera créé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, les opérations d'aménagement autorisées devront respecter un objectif de densité urbaine minimum de 20 logements/ha soit 500m² maximum par logement. Par ailleurs, le programme d'aménagement des opérations d'aménagement devra intégrer un minimum de 25% de logements collectifs ou de maisons de ville (y compris résidence sénior).

Ces dispositions visent à assurer la compatibilité du PLU à l'égard des orientations du SCOT.

III-5.2 *Compatibilité du projet avec le Plan local d'urbanisme*

Pour être réalisé, le projet doit être conforme aux dispositions réglementaires définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

La présente procédure vise en mettre en compatibilité le PLU de Camblanes-et-Meynac de manière :

- à permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Garnouilleau
- à supprimer une partie de l'Espace Boisé Classé à protégé (EBC) qui avait été définie sur la parcelle 831.
- modifier le règlement d'urbanisme afin d'introduire des dispositions réglementaires adaptées à la réalisation du projet œnotouristique (obligation de respecter une densité minimum de 20 logements/ha, obligation de respecter une proportion de 25% de logements collectifs ou de maisons de ville, emprise au sol maximum, hauteur maximum des constructions, implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives).

Une mise en compatibilité du PLU est donc nécessaire pour permettre la réalisation du projet d'aménagement de Garnouilleau.

Envoyé en préfecture le 29/01/2019

Reçu en préfecture le 29/01/2019

Affiché le



ID : 033-213300856-20190128-012019-DE