

CAMBES

PLAN LOCAL D'URBANISME

1.0 Rapport de présentation

Tome 3 Explication du projet et de la déclinaison réglementaire

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M du 2/06/2021

Projet de PLU arrêté par D.C.M du 19/03/2025

Dossier soumis à Enquête Publique du 27/06/2025 au 6/08/2025

PLU approuvé par D.C.M du 26/11/2025



SIRE Conseil

SOMMAIRE

Le rapport de présentation du PLU de la commune de Cambes est organisé en 5 tomes.

- Tome 1 : Diagnostic ;
- Tome 2 : Etat initial de l'environnement ;
- Tome 3 : Justification des choix ;
- Tome 4 : Analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi ;
- Tome 5 : Résumé non technique ;

Le présent document formalise le Tome 3.

1.	LES GRANDS ENJEUX AYANT GUIDE LES REFLEXIONS PREALABLES AUX ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT	5
2.	EXPLICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	9
1.	Politiques d'aménagement.....	10
A.	Le partie de développement	10
B.	Les équipements	13
C.	Urbanisme	18
D.	Paysage.....	20
E.	Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	23
F.	Continuités écologiques.....	25
G.	Habitat.....	26
H.	Transports et déplacements.....	29
I.	Réseaux d'énergie.....	30
J.	Communications numériques.....	31
K.	Équipement commercial.....	31
L.	Développement économique et de loisirs	31
M.	Modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	33
3.	EXPLICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT	37
1.	Énoncé des définitions des destinations des constructions	38
A.	Exploitation agricole et forestière.....	38
B.	Habitation.....	39
C.	Commerce et activités de service.....	39
D.	Équipements d'intérêt collectif et services publics	40
E.	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	40
2.	Principes généraux communs à toutes les zones	41
A.	Les dessertes et réseaux.....	41
B.	Le maintien des activités et constructions existantes	42
C.	Les protections des éléments du patrimoine bâti et naturels identifiés	42
D.	La gestion des annexes.....	42
E.	Les équipements publics et d'intérêt collectif	43
F.	L'assainissement des eaux usées.....	43
G.	Les eaux pluviales	44
H.	Le risque d'inondation	44

I.	La réalisation d'aires de stationnement.....	46
3.	Les zones urbaines.....	47
A.	La zone UA	48
B.	La zone UC.....	50
C.	La zone UD	53
D.	La zone UE.....	56
E.	La zone UX.....	58
4.	Les zones à urbaniser	59
A.	La zone 2AU	60
5.	Les zones agricoles et naturelles et forestières.....	61
A.	Les zones agricoles	61
B.	Les zones naturelles.....	70
6.	Les emplacements réservés	83
7.	Bâtiments pouvant changer de destination.....	85
8.	Outils de protection et de mise en valeur du territoire.....	85
A.	Les Espaces Boisés Classés	85
B.	Les éléments du patrimoine remarquable architectural, paysager, naturel et écologique	87
4.	SURFACES ET CAPACITES D'ACCUEIL DEGAGEES DU PLU.....	89
1.	Tableau des surfaces	90
2.	Analyse de la capacité de production de logements dans le PLU.....	91
A.	Évolution de la capacité d'accueil.....	91
B.	Atteintes aux surfaces affectées à des productions AOP	93
C.	Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	95
5.	ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE	98
1.	Rappel réglementaire.....	99
2.	Récapitulatif des documents « supra » à intégrer	99
3.	Articulation avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.....	100

1. LES GRANDS ENJEUX AYANT GUIDE LES REFLEXIONS PREALABLES AUX ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

Le diagnostic a mis en évidence un certain nombre de phénomènes ou de caractéristiques qui ont guidé les choix de développement à intégrer dans le Plan Local d'Urbanisme, et en particulier la **volonté communale de mieux maîtriser les conditions de son développement, en tenant compte de la capacité de ses réseaux et équipements.**

S'appuyant sur les enjeux thématiques, la combinaison des réponses à cette volonté a conduit à proposer deux scénarios de développement volontairement contrastés :

- **Scénario 1 : Un renouvellement urbain à opérer au sein des espaces déjà urbanisés, sans accueil de population supplémentaire**

Une recomposition urbaine compatible avec les enveloppes du SCoT, visant à préserver ou améliorer le cadre de vie : accessibilité aux équipements, préservation de la Trame Verte et Bleue, capacité des réseaux, prise en compte des risques... : privilégier avant tout un environnement de qualité pour les habitants sans consommation foncière

- **Scénario 2 : Un développement limité à contenir au sein des enveloppes urbaines du SCoT**

Un développement compatible avec les enveloppes du SCoT, répondant aux enjeux liés à la densification, aux capacités des réseaux (ressource en eau, assainissement), aux risques (inondation, carrières, sols argileux...), à la lutte contre l'artificialisation des sols, à la préservation des espaces naturels : privilégier avant tout le cadre de vie des habitants

Le choix de la municipalité s'est porté :

- Sur le premier scénario à court terme qui tient compte de la préservation des espaces naturels et agricoles, des risques et des ressources (notamment en eau) : stopper le développement communal pour apaiser et valoriser le cadre de vie, en misant sur des actions de réparation sur les réseaux (voirie, déplacements doux et actifs,
- Le choix de la municipalité s'étendra vers le second scénario à plus long terme : une fois les réseaux et équipements à niveau, le projet communal s'attache à envisager de nouveaux potentiels à ouvrir à l'urbanisation.

Les éléments de prospective à considérer pour ces scénarios sont les suivants :

- Les **hypothèses de développement démographique** pour la prochaine décennie.
- Les **caractéristiques intrinsèques du scénario :**
 - Les « invariants »

Il s'agit d'intégrer les contraintes physiques, spatiales et fonctionnelles qui s'imposent à Cambes : protection du milieu naturel et des paysages, prise en compte des risques, servitudes diverses, cadre réglementaire et législatif...

- Les variables

Il est nécessaire de définir les grandes orientations et les objectifs en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements, d'équipements collectifs, d'environnement...



Ainsi, le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise fixe des objectifs en matière d'accueil de population d'ici à 2030. Il détermine ainsi un taux de croissance démographique prévisionnel de 1,12% pour les communes qui font partie du niveau d'armature territoriale des bassins de vie.

Même si au regard des tendances passées, la commune est en mesure de justifier un tel taux de croissance démographique annuel sur son territoire, dans la recherche d'un développement démographique et urbain maîtrisé et équilibré et dans l'objectif de conforter le centre-bourg, l'hypothèse de développement a été abaissée à 0,25%, correspondant à l'accueil d'environ 50 habitants. Cet objectif se limite à la programmation d'environ 30 logements d'ici à 2035. Ainsi, la municipalité a travaillé son projet dans le sens de stabiliser sa population prioritairement. Soit à essayer de limiter la production de logements juste pour maintenir la population déjà résidente (c'est-à-dire correspondant au point mort).

La révision de la carte communale et l'élaboration du PLU de Cambes inscrit donc son développement en compatibilité avec les projections du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Le projet de territoire choisi vise donc à apprécier la capacité du territoire à maintenir sa population au vu des contraintes et potentialités, et à définir les modalités de développement.

À l'issue des ateliers de réflexion avec les élus, en tenant compte des remarques émises lors des étapes de concertation publique, le projet communal décliné dans le PADD s'articule au travers de 4 grandes orientations :

1. Le cadre de voie comme condition qualitative du projet communal

- 1.1. Réparer et conforter les entités urbaines existantes
- 1.2. Soutenir le développement et l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture
- 1.3. Promouvoir une qualité urbaine, paysagère et architecturale

2. Une évolution urbaine conditionnée aux ressources et capacités du territoire

- 2.1. Engager un travail de recomposition urbaine au sein des enveloppes et créer environ 10 logements pour stabiliser la population
- 2.2. Veiller à l'équité sociale dans l'habitat par une politique de mixité sociale et d'offre diversifiée

3. Des milieux naturels, des paysages et des ressources à préserver

- 3.1. Redonner une identité à Cambes par la mise en valeur de ses aménités
- 3.2. Adapter le développement communal aux ressources en eau
- 3.3. Apporter une traduction réglementaire au Plan Paysage

4. Une fonction économique à conforter

- 4.1. Encourager la dynamique économique
- 4.2. Permettre à l'activité agricole et viticole de perdurer

2. EXPLICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit, conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, 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.

À ce titre, il est proposé d'expliquer le PADD au regard des grandes orientations de développement et des principales thématiques qui doivent y être traitées.

1. Politiques d'aménagement

A. La partie de développement

Les options de développement se présentant à la commune de Cambes sont relativement restreintes pour ce territoire connaissant une réelle attractivité démographique. La carte communale a porté une développement urbain soutenu sans organisation. Plusieurs facteurs ont conditionné les choix de développement :

- Une urbanisation développée historiquement autour du bourg, dans les hameaux et le long des principaux axes et voies de communication qui a conduit à un développement urbain sur le plateau agricole en limite avec Quinsac et Camblanes et Meynac;

- Un développement spatial par poches d'urbanisation en compatibilité avec le SCoT de l'aire métropolitaine qui a conduit à une compétition de surface en concurrence du bourg (bourg qui est contraint par la PPRI, ainsi que l'inondation par le Luc, les risques d'éboulement et d'effondrement de carrières) ;
- Des **caractéristiques physiques et naturelles** qui constituent de **réelles contraintes** : les risques tels que l'aléa mouvements de terrain, ainsi que les périmètres d'espaces protégés (ZNIEFF – Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Natura 2000, ...) ;
- Des **réseaux et équipements** qui peuvent parfois s'avérer **limités**.

Le développement communal se poursuit, la municipalité décide de réorienter son mode de développement urbain pour **conforter la centralité constituée par le centre-bourg, et qui permet de fédérer les usages et la vie collective des habitants**. De plus, elle **souhaite une réglementation plus forte de l'urbanisme**, afin de faire de Cambes une commune qui priviliege avant tout le **cadre de vie** de ses habitants.

Cambes, appartenant à l'unité paysagère de la vallée de la Garonne, a construit son **identité territoriale** autour de plusieurs **entités, naturelles, bâties et paysagères** :

- Un bourg historiquement implanté le long de la Garonne ;
- Des éléments de patrimoine : châteaux, cavités rocheuses, ruines, murs, parcs arborés, chemins creux, falaises, panoramas... ;
- Des hameaux anciens ayant subi des extensions plus récentes, et en particulier le **secteur d'habitat pavillonnaire** sur le plateau au Nord, **dépourvu** de **centralité** et de **relation directe** avec le **bourg** ;
- Une topographie, des espaces ouverts sur les vignes et des coteaux boisés et vallonnés offrant des vues sur la Garonne.

Rattachée aux bassins de vie et d'emplois du territoire de l'Entre-Deux-Mers et de la métropole bordelaise, Cambes est soumise à une certaine **pression foncière**, en particulier au cours des 10 dernières années, incitant à la poursuite d'un développement urbain sur le territoire communal. Pour autant, les élus souhaitent avant tout **privilégier le cadre de vie** et trouver un nouvel équilibre sur la commune face aux enjeux croissants de **limitation de la consommation foncière** et de **préservation des ressources** et des **espaces naturels, agricoles et forestiers**.

Au vu de ces enjeux, la municipalité décide de **ne plus porter de développement urbain pour les 10 prochaines années**, tenant compte des problématiques induites par la croissance urbaine et des espaces à préserver : **ressource en eau, réseaux, équipements** (eau, assainissement, routes...), **trame verte et bleue, risques naturels...** Le **cadre de vie** s'impose ainsi comme préalable à tout développement.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le choix de développement communal est ainsi de définir un périmètre clair de l'enveloppe urbaine en privilégiant l'**ensemble urbain du bourg et l'enveloppe urbaine de l'ensemble urbain du plateau**.

Il s'agit de fait de la centralité de la commune (bourg), de l'enveloppe urbaine majeure qui dispose des **principaux services et équipements** destinés à la population, et qui concentre les principaux projets engagés par la municipalité autour de la **restructuration et de la valorisation du tissu urbain** (aménagement d'espace public le long de la Garonne, Plan Paysage...).

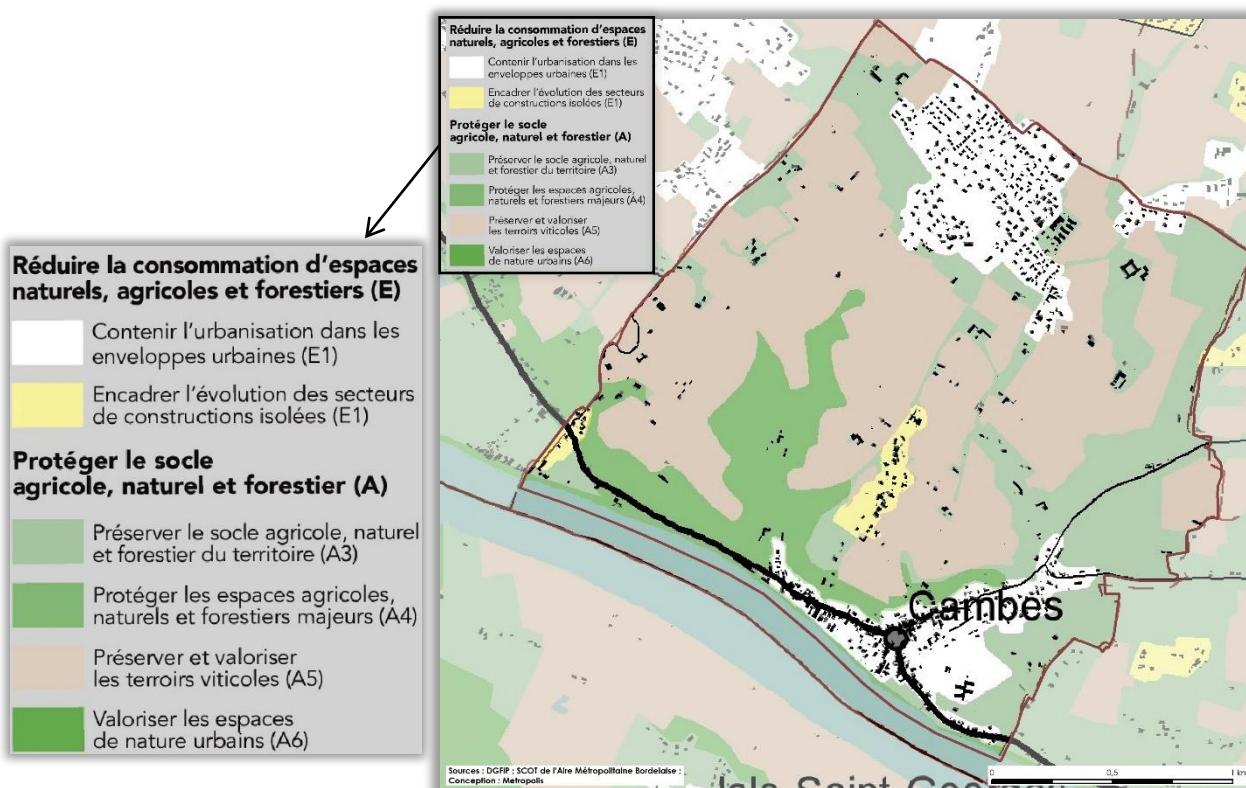
À ce titre, il est proposé d'y renforcer la vocation résidentielle par un épaissement du tissu urbain. Cependant, le développement est limité dans le bourg car la topographie, les contraintes d'inondation fluvio-maritime et du ruissèlement le long du Luc, les contraintes d'éboulements et d'effondrements limitent fortement le développement spatial du bourg.

Cependant, un travail sur les façades commerciales existantes et sur le patrimoine bâti existants est essentiel pour dynamiser cette entité urbaine développée le long de la RD10, qui est un axe majeur de circulation au sud de l'Entre-Deux-Mers vers l'agglomération de Bordeaux.

Concernant le plateau, l'enveloppe urbaine principale ayant presque atteint son niveau de saturation en termes d'accueil de population et de logements, et afin de répondre à la nécessité de produire des logements sociaux tout en évitant une multiplication des déplacements, ainsi que l'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, il apparaît opportun de ne pas étendre **son enveloppe urbaine, afin d'y recentrer l'urbanisation**. Toutefois, aucune extension de l'urbanisation n'est possible, car l'urbanisation du plateau a atteint les limites spatiales de l'enveloppe urbaine du plateau.

Selon un rapport de compatibilité, Cambes souhaite encadrer le renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines du SCoT, en **diminuant la pression foncière** et en **limitant les opérations de division parcellaire** pour ne pas accroître la pression sur les ressources et les capacités du territoire communal, par le biais du règlement. [orientation 2.1]

Dans la perspective d'un développement maîtrisé et peu consommateur d'espace, le PLU vise donc d'abord à réparer et à consolider les **espaces de centralité** et les **fonctions urbaines existantes**, l'objectif étant de **favoriser l'attractivité pour une population résidant à l'année** sur le territoire communal, en évitant l'effet de « cité dortoir ».



En effet, le développement de Cambes a utilisé tous les espaces libres majeurs à l'intérieur des enveloppes urbaines (enveloppe urbaine et secteurs de constructions isolées).

Dans ce contexte, il s'agit donc d'**affirmer la centralité du bourg de Cambes** (vis-à-vis des espaces publics, de la proximité des commerces et services, des équipements mutualisés...).

L'urbanisation est ainsi prévue uniquement dans les espaces artificialisés, le but étant d'engager une réflexion pour **densifier les espaces artificialisés** tout en **préservant le cadre de vie rural** du territoire, une fois que les capacités des réseaux auront été améliorées et seront en capacité pour accueillir de nouveaux logements et des nouveaux habitants dans une conditions optimales.

L'**accueil très limité** de population à proximité des équipements, des commerces et des services, favorise en effet l'**appropriation** et l'**utilisation** de ces derniers, permet de **réduire la portée des déplacements**, et facilite donc l'usage de **mobilités plus sobres** sur le plan environnemental et énergétique.

Toutefois, il s'agit par là même de **ralentir le phénomène de division parcellaire**, afin d'éviter une densification trop importante sur le territoire communal, et de **diminuer la pression foncière**, tout en laissant la possibilité limitée de **construire sur un mode pavillonnaire pour atteindre le maintien du niveau de population actuel**.

L'ensemble de ces orientations prises permettent ainsi de renforcer l'attractivité du centre-ville et ainsi d'éviter tout éparpillement de l'habitat en périphérie et de limiter la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

Cette volonté de recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg a impliqué de repenser également le développement de l'habitat au sein des quartiers périphériques et des hameaux. Ces derniers ont subi un développement important de l'urbanisation au cours des dernières années, souvent au coup par coup, sans réflexion d'ensemble et sans logique particulière de développement. Cela s'est traduit par un accroissement important de la population dans ces quartiers en concurrences du bourg, par un développement de l'urbanisation périphérique au détriment des espaces agricoles et naturels limitrophes. De plus, ces quartiers ne sont que les secteurs de constructions isolées identifiés dans la SCOT et ne représentent pas des sites de développement prioritaires.

Pour stopper ce type de développement, le projet prévoit uniquement un développement mesuré de ces quartiers périphériques du bourg, où uniquement l'évolution du bâti existant sera autorisée.

B. Les équipements

Pérenniser les équipements publics et les commerces de proximité

La capacité des équipements de la commune à soutenir l'attractivité démographique, et donc l'urbanisation qui est induite, a été au cœur des préoccupations pour déterminer le modèle de développement pour les prochaines années. Plusieurs paramètres ont contribué à définir les choix de développement.

Certains équipements sont de fait plus excentrés et déconnectés de la dynamique de bourg : la **clinique « Les Horizons »**, le **foyer « Marie Talet »** et le **pôle sportif en limite communale de Quinsac**.

En effet, les équipements public et d'intérêt collectif sont inscrits dans un zonage qui permet la gestion des constructions existantes ainsi que leurs extensions sur des périmètres limités. Concernant les équipements sportifs en limite avec Quinsac, seuls des installations limitées sont possibles.

Les équipements du bourg tels que l'école, la maison de retraite Bellevue, la salle Belle, sont eux aussi inscrits en zone urbaine à vocation d'équipement.

Même si l'accueil de population reste nécessaire pour faire vivre ces commerces et équipements, ces équipements sont aussi utilisés par une population extra communale. En effet, la commune est quotidiennement traversée par les habitants de communes limitrophes comme Tabanac, le Tourne, Baurech en empruntant la RD10.

De plus, la municipalité choisit, en parallèle d'une action sur l'espace public, les entrées et les traversées de bourg [orientation 1.2], de prioriser la réparation et la consolidation des espaces de centralité existants. Elle entend ainsi :

- Préserver et développer le linéaire commercial du bourg, en particulier des rez-de-chaussée ;
- Favoriser une mixité fonctionnelle ;
- Étoffer les équipements, à travers :
 - L'aménagement d'un **pôle handicap vieillissant** en extension du foyer « Marie Talet »,
 - L'**extension** de la **maison de retraite Bellevue**,
 - Le **développement** de la **clinique « Les Horizons »**,
 - La **mutualisation** de la **salle Bellevue** à l'échelle de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers (Cdc). [orientation 4.1] ;
- Donner la possibilité d'implantation de commerces de proximité sur le plateau Nord, tels qu'une boulangerie.

En effet, le bourg regroupe le long de la RD10 un certain nombre de commerces. La municipalité a donc choisi de maintenir ces commerces et leurs façades commerciales en interdisant le changement de destination de ces commerces. De plus, la municipalité travaille à cette dynamique commerciale puisque l'ancienne perception a été transformée en centre médical et en commerces.

Ainsi, c'est dans le bourg, même avec les contraintes existantes que les conditions de mixité fonctionnelle sont les plus optimales pour que réglementairement, de nombreuses destinations de constructions soient possibles dans la zone urbaine du bourg.

Sur le plateau, le règlement laisse la possibilité de créer des commerces de proximité afin de réduire les déplacements entre le bourg et ce quartier excentré. Cependant, les habitants du plateau sont plus tournés vers les communes périphériques tels que Quinsac et Saint Caprais de Bordeaux.

Le projet communal porté vise à conforter principalement le bourg de Cambes et le quartier du Plateau. L'arrivée de **nouveaux habitants** engendre nécessairement une **hausse de l'utilisation des ressources**. Pour satisfaire les besoins grandissants, il apparaît alors nécessaire de **connaître les capacités des réseaux**, et d'**adapter l'offre** aux besoins émergents.

Ces enjeux sont particulièrement marqués pour la **gestion de la ressource en eau**, dont l'équilibre est à trouver. Certains équipements sont mutualisés entre plusieurs communes. C'est le cas de la station d'épuration (STEP) qui traite les rejets d'eaux, localisée sur la commune de Cambes.

Le projet de Cambes tient compte du **projet urbain des autres communes desservies par cette STEP**, afin de prévoir un accueil de population que la station d'épuration sera à même de traiter. Le projet communal pourra ainsi intégrer une **programmation dans le temps** afin de prévoir d'éventuelles **évolutions de l'équipement**, en amont des nouveaux raccordements.

Cette orientation tient aussi compte des évolutions à venir, en lien avec le **SIAEA** (Syndicat Intercommunal d'Eau Potable et d'Assainissement) **des Portes de l'Entre-Deux-Mers**, et notamment la réalisation d'une **étude diagnostique** (entamée en 2021) sur la problématique d'**intrusion d'eaux claires météoriques** au sein du réseau d'assainissement.

Pour rappel, la commune de Cambes est alimentée la SIEA des Portes de l'Entre Deux Mers. Ce dernier alimente également les communes de Baurech, Camblanes-et-Meynac, Carignan-de-Bordeaux, Cénac, Latresne, Madirac (depuis le 01/01/2020), Quinsac, Saint-Caprais-de-Bordeaux.

En 2023, le syndicat alimente 10 456 abonnés. De manière plus spécifique, 1 590 abonnés sont recensés sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux en 2023 (1 546 au 31/12/2020).

Il s'agit donc de **conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la capacité de la ressource en eau**, fragile sur le territoire communal et à plus large échelle afin de ne pas aggraver la situation.

Chaque commune doit pouvoir limiter l'impact de son développement sur la ressource. Cambes prévoit ainsi un **développement conditionné à une amélioration de la situation**, dans le but de **limiter la pression sur la ressource**.

Les projections de population et de logement de Cambes sont volontairement limiter pour être en adéquation avec les prélèvements en eau potable. Il existe une marge de manœuvre sur l'eau potable pour les communes qui sont dans le syndicat, à hauteur d'environ +4000 habitants supplémentaires pour elles (Saint Caprais de Bordeaux, Camblanes, Latresne...).

D'une manière générale, sur Cambes, l'épuration des eaux résiduaires urbaines est assurée par :

- La station d'épuration de Cambes - Saint-Caprais, pour les secteurs raccordés au traitement collectif ;
- ou des dispositifs d'assainissement autonome, pour les secteurs de la commune non reliés au système collectif.

Comme le rappelle l'état initial de l'environnement, les taux de sollicitation observées pour l'année 2023 sur la STEP de Cambes Saint-Caprais, sont (source : Agence de l'Eau) :

- Pour la DBO_5 : la charge polluante en DBO_5 en entrée est en moyenne de 136 kg/j, soit un taux de sollicitation de 32% ;
 - La capacité résiduelle pour ce paramètre est d'environ 4733 EH, en considérant 1 EH = 60 g de DBO_5/j
- Pour l'hydraulique : le volume en entrée est en moyenne de 902 m^3/j , soit un taux de sollicitation de 86%.
 - La capacité résiduelle pour ce paramètre est d'environ 986 EH, en considérant 1 EH = 150 l/j

La charge maximale observée en entrée de station d'épuration fut de 2911 EH (source : Portail assainissement communal).

La station d'épuration de Cambes – Saint-Caprais, qui gère également les ERU de Saint-Caprais-de-Bordeaux (et Madirac dans une moindre mesure), dispose donc de capacités résiduelles.

A l'instar du volet «eau potable», les incidences en matière d'assainissement seront intimement liées au développement prévu sur le territoire cambais durant les prochaines années. Comme évoqué précédemment, la commune souhaite maîtriser le processus de densification en l'encadrant fortement, et stabiliser la taille de sa population. Ainsi, seuls environ 34 logements sont à créer sur les prochaines années, associés au point mort.

A titre informatif, la mise en œuvre de 34 logements a pour corollaire une population d'environ 78 habitants (taille des ménages à l'horizon 2035 : 2,30 / Cf. Tome 1.1 Diagnostic). Soit :

- Une émission de charges polluantes de l'ordre de 4,68 kg/j pour le paramètre DBO₅ ;
- Un volume journalier de l'ordre de 11,7 m³/j.

Ces charges et volumes à traiter seront progressifs et associés au comblement du point mort au fur et à mesure de la mise en œuvre du PLU.

L'évolution démographique attendue, quasi nulle sur **Cambes**, n'engendrera *a priori* aucune augmentation notable des émissions d'eaux résiduaires urbaines (ERU), que ce soit d'un point de vue de la charge polluante (DBO₅) ou encore par rapport aux volumes à attendre en entrée de STEP.

Il convient de souligner que le PLU de Cambes propose 2,32 ha en zone 2AU (réserves foncières). L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est conditionnée à la révision du PLU. Lors de cette dernière, une évaluation sera attendue pour s'assurer que le reclassement en zone constructible à court terme est toujours compatible avec les capacités résiduelles de la STEP de Cambes – Saint-Caprais, à l'aune des dernières données de sollicitation mobilisables pour celle-ci.

Enfin, il convient de préciser les éléments suivants :

- **La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux** a fait l'objet d'une révision de son PLU. Le projet urbain porté par la collectivité, est associée à la production de 177 logements permettant d'accroître la population communale. L'évaluation environnementale menée conjointement a ainsi établi les projections suivantes quant à la sollicitation de la STEP Cambes - Saint-Caprais :
 - Une charge supplémentaire organique « DBO₅ » à gérer de 25,26 kg/j à l'horizon 2035 ;
 - Un volume supplémentaire à gérer de 63,1 m³/j.

Aucune zone 1AU n'est planifiée dans le document d'urbanisme saint-capraisien. Par ailleurs, les zones 2AU ne pourront être reclassées en zone 1AU qu'à la faveur d'une procédure de révision. Celle-ci aura pour corollaire une estimation des charges et volumes supplémentaires qui seront potentiellement à augurer, à l'aune de données actualisées sur la STEP de Cambes – Saint-Caprais.

- **La commune de Madirac** est comprise dans le périmètre de la CDC du Créonnais, dont la révision du PLUi vient d'être arrêtée (le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a ainsi été arrêté en conseil communautaire le 21 octobre 2025). Le rapport de présentation, tel que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal, indique que la croissance démographique intra CDC du Créonnais et strictement attachée au Syndicat des Portes de l'Entre-Deux Mers (soit uniquement la commune de Madirac) sera de +82 habitants à l'horizon 2035.

Au regard de ces éléments, peuvent potentiellement être attendus sur la STEP :

- Une charge supplémentaire organique « DBO₅ » à gérer de 4,92 kg/j à l'horizon 2035 ;
 - Un volume supplémentaire à gérer de 12,3 m³/j.
- Au regard des données de sollicitation de la STEP en 2023 et des capacités résiduelles de traitement, les projets de développement urbain et démographiques portés respectivement par les communes de Cambes, Saint-Caprais-de-Bordeaux et Madirac

(selon les éléments disponibles à l'arrêt du PLUi du Créonnais), sont compatibles avec les capacités épuratoires de la STEP Cambes – Saint-Caprais.

La commune de Cambes bénéficie du raccordement à une station d'épuration, implantée sur son territoire. Toutefois, quelques secteurs ne sont pas desservis par le réseau AC, et les ERU doivent ainsi être traitées par des installations autonomes.

Sur le territoire du SIEA des Portes de l'Entre-Deux Mers, le taux de conformité des installations contrôlées est de 52,7% en 2023, contre 16,2% en 2020 (en forte augmentation).

Le PLU, en sa qualité de document d'urbanisme, ne constitue pas un levier fort pour influer notablement sur la mise en conformité des installations autonomes défectueuses (liée à l'activité des SPANC). Toutefois, afin de favoriser la réhabilitation de ces installations défectueuses, le règlement du PLU de Cambes édicte l'obligation d'une mise en conformité lorsqu'une demande d'urbanisme est faite. Ainsi, pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectué.

Il s'agit-là d'une mesure bénéfique pour l'environnement car en agissant sur la résorption des équipements autonomes identifiés comme non conformes (« points noirs » notamment), cela contribuera progressivement à diminuer les pressions d'origine domestique sur les milieux récepteurs, et *in fine*, sur la biodiversité qui leur est associée.

Anticiper des investissements lourds à la commune

Au-delà de la consommation d'espaces agricoles et surtout naturels que le développement urbain peut induire, la capacité des réseaux à supporter de nouvelles constructions a été prise en compte. Pour **limiter les coûts de création ou d'amélioration de réseaux** et s'inscrire dans une logique de mutualisation et de pleine exploitation des réseaux existants, le processus de **densification des zones urbaines existantes** est limité voir stopper afin de permettre la municipalité d'engager un travail de mise à niveau : les espaces libres restant à urbaniser et les zones à urbaniser à long terme sont ainsi prévus au sein de l'**enveloppe urbaine du bourg et du quartier sur le plateau**.

La problématique de la voirie est un facteur essentiel qui conditionne le projet communal tel d'un point de vue de la sécurité que de la structuration des quartiers. En effet, les secteurs de constructions isolées ne sont pas dans le projet de PLU des quartiers de développement prioritaires. Leur urbanisation est volontairement stoppée pour retravailler leurs conditions de desserte (étroitesse des emprises publiques, sécurité des déplacements, accessibilité des services publics, ...).

La problématique de l'alimentation en eau potable est un facteur essentiel qui conditionne aussi le projet communal même si celui-ci est limité et se cantonne au renforcement du bourg et du quartier du plateau.

Pour la viabilité des équipements, commerces et services, et malgré les nombreuses contraintes existantes, l'accueil de nouveaux habitants (même limité) se fera autant que possible en essayant de structurer l'urbanisation par un épaississement du tissu bâti existant au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et du quartier du plateau. En effet, l'utilisation des équipements publics est plus naturelle lorsque les habitants peuvent y accéder aisément.

La priorisation du développement urbain en extension (réserves foncières) a ainsi été étudiée en fonction de la capacité du réseau à desservir lesdites zones. Au regard du souhait

communal de maîtriser les investissements sur le long terme, les secteurs urbains en secteur de construction isolées définis par le SCOT en dehors du bourg ont été exclus des potentialités de développement urbain théoriquement envisageables.

La prise en compte des risques

La commune est particulièrement soumise aux contraintes du **risque naturel d'inondation par débordement de la Garonne** (PPRi),

Le projet de territoire intègre spatialement et réglementairement ces contraintes en reportant les limites indicatives de ces risques d'inondation (PPRi...) afin de **limiter l'urbanisation** dans les secteurs urbains et de **réduire la vulnérabilité des personnes et des biens** à l'égard de la sensibilité des zones urbaines vis-à-vis de ces risques.

L'ambition du PLU est également de **laisser toute leur place aux besoins du réseau hydrographique**, marqueur spatial local, notamment au travers des zones urbaines intersectées au niveau du bourg de Cambes : en effet une étude de faite sur le Luc, définit des conditions d'urbanisation limitée qui sont intégrées dans le règlement. De plus, le long du Luc, les jardins et parcs le long du cours d'eau sont reclasés en zone naturelles. Seule un secteur naturel à vocation d'équipement (Ne) est défini, permettant à la municipalité d'aménagement un stationnement plus conséquent en contrebas de la mairie (les travaux sont en cours).

Le bourg de Cambes est particulièrement soumise aux contraintes par remontée de nappes souterraines ou inondations de caves, et à celles du ruissellement. Par ailleurs, elle est concernée par les aléas de retrait-gonflement des argiles et de mouvements de terrain.

Le projet de territoire intègre spatialement et réglementairement ces contraintes en reportant les limites indicatives de ces risques ou aléas (notamment en matière de mouvement de terrain et d'effondrement : un PPRMT est en cours d'élaboration pour la commune...) afin de limiter l'urbanisation dans les secteurs urbains impactés et de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens à l'égard de la sensibilité des zones urbaines vis-à-vis de ces risques.

L'ambition du PLU est également de laisser toute leur place aux besoins du réseau hydrographique, marqueur spatial local, notamment au travers des zones urbaines qui se situent sur les points hauts du plateau de l'Entre Deux Mers.

Le PLU s'attache donc à ce qu'aucune disposition aggravant les risques ne soit prise. Si possible, des mesures d'amélioration de la situation pourront être mises en place : récupération d'eaux de pluie, aménagements paysagers pour limiter le ruissellement, ...)

C. Urbanisme

Cambes, de par son rattachement aux bassins de vie de l'Entre-Deux-Mers et de la métropole bordelaise, subit une certaine **pression foncière**, en particulier depuis 2013 : un taux de croissance annuel moyen de 4,1% a été observé sur la dernière période, correspondant à 400 habitants supplémentaires.

	1999-2020	2008-2020	2013-2020
Cambes	2,1%	2,3%	4,1%
CC des Portes de l'Entre-Deux-Mers	1,0%	1,1%	1,5%

Gironde	1,2%	1,2%	1,3%
---------	------	------	------

Taux de croissance annuels moyens sur Cambes et les échelles supérieures

Si la situation de Cambes incite à la poursuite d'un développement urbain, le diagnostic a permis d'identifier une **situation communale contrainte** et des **enjeux liés** à :

- La préservation de la ressource en eau ;
- La prise en compte de la capacité des réseaux : eau, assainissement, électricité, voirie... ;
- La préservation de la trame verte et bleue ;
- La prise en compte des risques naturels : inondation, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, carrières souterraines... ;
- La centralité du bourg : accessibilité...

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

Le projet de la municipalité vise en effet avant tout à privilégier le cadre de vie et trouver un nouvel équilibre sur la commune face aux enjeux croissants de **limitation de la consommation foncière** et de la nécessité de **préserver les ressources** et les **espaces**.

Au vu des enjeux cités ci-avant, la municipalité décide de **ne plus porter de développement urbain pour les 10 prochaines années**, tenant compte des problématiques induites par la croissance urbaine et des espaces à préserver : ressource en eau, réseaux, équipements, trame verte et bleue, risques naturels... Le **cadre de vie** s'impose ainsi comme préalable à tout développement.

L'élaboration du PLU doit également s'inscrire en **compatibilité** avec les prescriptions du **SCoT** en termes de développement. Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT apporte des précisions au sujet des **espaces prioritaires de développement** (Cambes n'étant pas identifiée comme un territoire prioritaire) :

Le projet communal se décline ainsi en **deux phases** :

- À court terme, le projet priorise l'apaisement et la valorisation du cadre de vie : **stopper le développement communal et porter des actions de réparation** ;
- À plus long terme, une fois les réseaux et équipements à niveau, le projet envisage un développement qui restera toutefois limité.

Par ailleurs, les **dispositions du règlement** viendront :

- Limiter la division parcellaire, pour ne pas accentuer la pression urbaine sur Cambes ;
- Encadrer les mutations à l'intérieur d'un même bâtiment, en particulier par l'**interdiction des changements de destination** ;
- Permettre l'implantation d'espaces libres en pleine terre d'un seul tenant (avec interdiction des annexes).

Le projet communal s'inscrit donc dans les **secteurs de développement** en adéquation avec les enveloppes urbaines définies à l'échelle du SCoT [carte page 7], et cherche en particulier à **conforter le bourg**, dans l'objectif de **maintenir l'école** ainsi que le **tissu économique, commercial et associatif** ; le but étant d'éviter de condamner la commune et le bourg au statut de « cité dortoir ».

Aucune extension urbaine n'est réalisée pour limiter la pression sur les espaces naturels et agricoles environnants, et garantir la capacité des réseaux, notamment d'adduction en eau potable.

En ce sens, **les nouveaux secteurs bâtis s'appuient dans la mesure du possible sur des limites naturelles claires, pour limiter l'impact paysager et l'environnement**. L'objectif est de concevoir de nouveaux quartiers qui s'intègrent à l'existant et qui valorisent d'un point de vue paysager les franges urbaines et le paysage environnant : le seul secteur en extension programmé à long terme est en limite sud du bourg en continuité des équipements de Bellevue, sur le site de l'ancien terrain de foot. Il est conditionné par la réalisation d'un accès sécurisé car la route du Moulin de la Roque qui dessert le site de Bellevue n'est pas en capacité de desservir ce site de développement. Dans le PLU arrêté, un emplacement réservé est défini entre la rue de la Palanque et l'impasse Sauvignon pour permettre la création d'un sens de circulation vers le site de Bellevue et assurer ainsi un accès sécurisé à ce site de développement. Tant que cette voie de connexion n'est pas réalisée le développement à Bellevue n'est pas possible c'est pourquoi le site en classé en zone 2AU.

Depuis l'arrêt du PLU, la municipalité a poursuivi ces travaux d'étude de faisabilité afin de finaliser l'amélioration de la desserte de la zone 2AU. Dans le cadre des observations à l'enquête publique, la commune vise à apporter au projet de PLU les modifications suivantes :

- Création d'un nouvel emplacement, affectant les parcelles AE 294 et AE678, sur un espace en EBC, pour permettre l'évolution dudit projet qui vise à élargir l'emprise de la voie communale n°3 de la Roque conduisant : à la salle Bellevue, à une zone d'équipement UE, à une zone classée naturelle à vocation d'équipement zone NE et, à la future zone d'habitation 2 AU proche du centre bourg
- Suppression de l'emplacement réservé n°3 au motif qu'il est devenu inutile.
- Suppression de l'emplacement réservé n°1 en raison de l'évolution du projet technique moins onéreux que celui inscrit dans le PLU arrêté.

Comme vu précédemment, le projet communal prend également en compte les risques naturels, notamment en ne prévoyant plus de zone constructible sur les franges bordées par les périmètres de ZNIEFF, les zones de carrières souterraines ou encore sur les secteurs présentant des enjeux environnementaux comme les zones boisées, les zones humides, les secteurs de réservations d'habitats naturels ...

Enfin, le **développement communal est contraint par l'insuffisance des réseaux** (voirie, eau, assainissement...), la volonté de la municipalité étant par ailleurs de **limiter le phénomène de division parcellaire** afin de diminuer la pression foncière tout en atteignant les objectifs de production de logements sociaux.

Ainsi, les hameaux en dehors de l'enveloppe du bourg de Cambes et du quartier du plateau au nord de la commune feront l'objet d'une simple « **gestion** » **des constructions existantes** en permettant leurs extensions limitées.

D. Paysage

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

Malgré la prégnance des **singularités naturelles et paysagères** sur la commune de Cambes : les boisements, prairies, vignes, ripisylves, bords de Garonne, points de vue et marqueurs du paysage (châteaux, parc arborés, murs, cavités rocheuses...), sont aujourd'hui peu visible et mis en valeur.



Vues sur la Garonne

Panoramas



Cavités rocheuses

Chemins creux

Parc arborés murs

Respirations

Éléments de patrimoine sur la commune de Cambes

La qualité du cadre de vie doit passer par la mise en valeur et en réseau de ce patrimoine, tout en recherchant une **évolution des pratiques** en matière de déplacements, la volonté étant de rendre les **espaces de nature praticables par les habitants** [orientations 1.2, 1.3 et 3.1]. À ce titre, la municipalité souhaite préserver les jardins et ripisylves, de manière à esquisser une trame verte urbaine, et définir des règles quant aux clôtures urbaines, dans l'objectif d'une meilleure intégration paysagère.

Par ailleurs, un recensement du patrimoine végétal a été réalisé dans le cadre du diagnostic, afin d'identifier les **arbres remarquables**, les **alignements d'arbres** ou encore les **haies à conserver** voire **à renforcer**. Ce travail d'identification permet de protéger ces éléments de patrimoine, au titre de l'article L.151-19, de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ou par le classement des espaces boisés d'intérêt (EBC).

Le PLU apporte une protection supplémentaire par la **restauration d'une continuité écologique** au Nord-Ouest de la commune, à travers la mise en place d'un **emplacement réservé**.

Par ailleurs, le projet de développement communal, en compatibilité avec les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, s'inscrit dans la **volonté de stopper les développements linéaires le long des voies**. Cela doit notamment amener à contredire le développement porté par le PLU actuel sur des séquences qui constituent des enjeux à la fois paysagers et écologiques.

Les **ripisylves des cours d'eau** et la diversité des milieux sont intéressants malgré la culture massive de la vigne moins favorable à la biodiversité. **Le PLU doit protéger ces espaces présents sur la commune.**

Les **trames vertes et bleues** ainsi que les **réservoirs de biodiversité** et les **espaces relais** sont **repérés et matérialisés au sein du règlement graphique** afin de protéger cette richesse, notamment au travers de la mise en place de **zones Np** (Naturelle protégée). Le **maintien de l'agriculture** est également favorisé en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux,

notamment par la mise en place **de zones Ap** (Agricole protégée) malgré la crise viticole qui frappe les viticulteurs locaux.

Les **vastes espaces naturels et agricoles de la Trame Verte et Bleue** présents sur la commune contribuent aussi à apporter en de nombreux points une lecture harmonieuse du territoire, puisqu'ils constituent des **coupures d'urbanisation majeures**, propre au territoire communal. Ces espaces sont repérés et matérialisés au sein du règlement graphique afin de protéger cette richesse. **Dans ces espaces, aucune nouvelle construction ne sera autorisée de fait, afin de préserver ces enjeux écologiques.**

Plus globalement, l'**identité de Cambes** s'inscrit dans le contexte territorial de l'Entre-Deux-Mers, surnommé « **La petite Toscane** », entre collines et rivières, forêts et terroirs viticoles, châteaux, édifices ruraux, belvédères... Le projet de territoire est construit autour de cette identité. [orientation 3.3]

Par ailleurs, il est souhaité que le projet communal intègre plus spécifiquement la problématique de la **gestion de l'eau**, de plus en plus prégnante sur la commune et à plus large échelle. La volonté de Cambes est en effet de développer les adaptations au changement climatique au sein des réflexions d'aménagement : **îlots de fraîcheur, chemin de l'eau...** [axe 3].

Le **règlement** permettra également d'imposer une gestion de l'écoulement des eaux à la parcelle, afin de traiter les problématiques de ruissellement et de débordements du réseau d'assainissement¹.

Le Schéma directeur de gestion des eaux pluviales, élaboré à l'échelle de la Cdc, permettra d'intégrer des prescriptions réglementaires au PLU de limiter l'impact des ruissellements sur les biens et les personnes et d'intégrer la gestion des eaux pluviales à tous les niveaux d'un projet.

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

De plus, le règlement écrit permettra d'imposer une part de matériaux de réemploi, mais aussi de favoriser les maisons à énergie positive ou à haute qualité environnementale, dans l'objectif de promouvoir la **qualité des constructions** et de les **adapter au changement climatique**.

En compatibilité avec le SCoT, des zones tampons inconstructibles de **10 mètres** de largeur, à porter en zone urbaine, devront être prévues afin de **traiter les lisières entre espaces artificialisés et espaces agricoles, naturels et forestiers**, et ainsi **limiter les conflits d'usages**. [orientation 4.2]

Enfin, dans un souci de cohérence territoriale, la commune de Cambes souhaite pouvoir **accompagner les actions déjà mises en place** de l'échelle locale à une échelle plus large :

- Le **projet alimentaire territorial** (PAT) portée à l'échelle du Pôle Territorial Cœur Entre-Deux-Mers [orientation 4.2] ;
- Le **Plan Paysage** [orientation 3.3] ;
- La mise en place de **jardins partagés**, notamment au niveau du pôle sportif en limite communale de Quinsac [orientation 4.2].

Au vu des enjeux liés au patrimoine naturel aquatique de la commune, une **attention particulière** sera **portée sur la gestion des eaux, notamment pluviales dans les zones à**

¹ Le diagnostic a montré que le réseau d'assainissement sur la commune était très sensible aux intrusions d'eaux claires météoriques. Une étude diagnostique a débuté en 2021 pour répondre à cette problématique.

urbaniser, afin de ne pas dégrader les eaux superficielles. Un schéma directeur des eaux pluviales est en cours d'élaboration à l'échelle de la communauté de communes des Portes de l'Entre Deux Mers mais le PLU ne peut intégrer prescriptions de ce document dans les annexes du PLU.

Comme vu précédemment, Cambes appartient à l'unité paysagère de la vallée de la Garonne et a construit son **identité territoriale** autour de plusieurs **entités, naturelles, bâties et paysagères [axe 1]**.

Depuis **2019**, un **Plan Paysage** est engagé à l'échelle de la Cdc, afin de définir des objectifs de qualité paysagère et d'établir une programmation des actions associées, en concertation avec les habitants, élus, agriculteurs, professionnels, écoles et collèges.

Ce Plan Paysage se construit autour des valeurs suivantes : la pierre calcaire, les coteaux et vallons, les axes de découverte et d'entrée sur le territoire, les vies de villages, le patrimoine du fleuve, les bourgs et hameaux, le paysage agricole, les singularités paysagères, les esteys et vallées transversales.

Le PLU recherche à appliquer une traduction réglementaire à ces thèmes abordés, à savoir :

- La **préservation des espaces agricoles**, avec notamment les grands continus cultivés et leur diversité [trame verte et bleue, carte p.14] ;
- L'**évolution des pratiques culturelles** : face au défi du changement climatique et à la disparition de la biodiversité, il s'agit d'assurer une préservation des continuités écologiques, de lutter contre les îlots de chaleur urbain, de limiter l'imperméabilisation des sols... ;
- L'**encadrement de l'urbanisation** dans le respect des valeurs paysagères du territoire des Portes de l'Entre-deux-Mers, en limitant la pression foncière sur des espaces de nature (boisements, forêts, haies, prairies...) à l'intérieur ou à proximité des zones urbaines ;
- Le **traitement des transitions**, en évitant la confrontation entre les nouveaux quartiers et les champs et vignes.

Ces éléments constituent des axes de travail en faveur de l'amélioration du paysage et du cadre de vie.

D'autres éléments viennent alimenter cette orientation :

- La **protection des éléments de patrimoine végétal** [orientation 1.3 et 3.1] ;
- La **préservation des espaces à enjeux**, tels que les ripisylves, à travers la mise en place d'une **zone naturelle (N)**.

E. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Au fil d'une urbanisation importante et d'une progression des boisements d'enrichissement durant ces dernières décennies, la **surface de terres allouées à l'agriculture** s'est réduite. Cela s'est produit par ailleurs dans le cadre d'une conjoncture agricole toujours fluctuante. Si les espaces agricoles sont de plus en plus morcelés sur le territoire communal, les **prairies** et les **vignes** y sont encore présentes.

Le PLU doit garantir la pérennité de l'outil productif que constitue le terroir agricole. Pour cela, des **zones agricoles et des zones agricoles protégées** sont positionnées sur les grands ensembles fonciers cultivés ou cultivables en compatibilité avec la prescription de préservation

et de valorisation des espaces agricoles productif et viticoles. Cependant, la préservation des terres est une préservation spatiale. Les constructions agricoles et les maisons existantes sont identifiées et classées en zone agricole permettant des nouvelles constructions agricoles et les extensions des constructions agricoles existantes sans favoriser une dispersion des constructions agricoles. Ainsi, le territoire est pastillé de zones agricoles correspondant à la réalité des constructions agricoles existantes.

Par ailleurs, la **limitation du développement urbain et démographique** contribue à **limiter les besoins en foncier pour l'accueil de nouvelles habitations** dans l'avenir. L'**extension de l'urbanisation** à long terme a donc été **privilégiée sur des espaces qui ne sont pas exploités ou exploitables au regard de la trop grande proximité des habitations**.

A plus long terme, les deux zones 2AU au sud du bourg à Bellevue et dans le quartier sur le plateau ont été positionnées dans des espaces enclavés à l'interface d'une zone résidentielle et d'une zone d'équipement (limité par le risque de mouvement de terrain) où aucune activité agricole ne se développa. En effet, ces espaces qui ne sont plus à vocation agricole, situés à une telle proximité des zones habitées, paraissent difficile à réexploiter au regard des normes de recul à respecter vis-à-vis des traitements phytosanitaires d'une part, mais aussi vis-à-vis des indications du SCoT prescrit un recul de 10 mètres minimum des cultures nouvelles à l'interface des zones urbaines. Cette réserve foncière 2AU, si elles étaient amenées à être ouverte à l'urbanisation dans le futur, permettraient de définir une limite d'urbanisation claire, à l'intérieur des limites du bourg et de l'agglomération urbain définies par le SCOT sur le plateau.

La définition de zones agricoles et naturelles spécifiques contribue à **préserver et pérenniser l'espace viticole et les activités agricoles en gérant la constructibilité** de ces espaces agricoles. En effet, les **constructions à usage agricole** sont autorisées dans les zones agricoles et les zones naturelles non protégées ainsi que les **constructions nécessaires aux compléments économiques et à la diversification de l'activité agricole** (œnotourisme, ...).

De plus, il ne faut pas oublier les nombreuses **constructions à usage d'habitation** qui existent dans les zones à dominante agricole et naturelle, et qui ne sont pas liées à une exploitation ou une activité agricole. Il est nécessaire de permettre à ces habitations une certaine **possibilité d'extension, limitée et encadrée**. Les annexes et les piscines seront possibles.

L'évolution de ces constructions sera plus particulièrement **encadrée spatialement dans le règlement** afin d'éviter leur dispersion, et afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels, avec la multiplication des conflits d'usages induites.

Enfin, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ont été définis pour traduire la réalité du territoire. En effet, des activités existent dans les espaces à dominantes agricoles (il y en a aussi dans les espaces à dominante naturelle). 7 STECAL ont été créés pour gérer les activités présentes : un secteur Ax en zone agricole pour la création d'une activité économique de forestier (stockage de bois), 4 secteurs à vocation d'équipements (équipements sportifs et de loisirs, le cimetière de Cambes), un secteur Nt pour une activité de gîte touristique (cabane).

À travers la Trame Verte et Bleue, le diagnostic a pu montrer combien les **massifs boisés** présents sur la commune constituent un **enjeu fort dans le fonctionnement de la biodiversité locale**. Au-delà de la diversité des essences présentes et de leur taille parfois significative, les espaces boisés présentent par ailleurs la particularité de servir de **passerelle entre les différents milieux** présents, et ceci bien au-delà des limites communales.

Dans ce contexte, au regard des outils mobilisables dans le cadre de l'élaboration du PLU, il s'avère important que le nouveau document d'urbanisme permette de **préserver**, voire **réparer**, les **continuités naturelles**. En particulier le long des voies communales où le réseau

routier ajouté au développement urbain progressif ont participé à la fragilisation des continuités naturelles. En effet, les **espaces boisés** sont **préservés en zone naturelle protégée** afin de préserver non seulement le cadre paysager, mais aussi les continuités écologiques locales.

Plusieurs outils sont ainsi mobilisés allant de la simple zone naturelle (permettant la gestion des constructions existantes au moyen d'extensions limitées), en passant par les secteurs naturels protégés, jusqu'à la définition d'Espaces Boisés Classés qui se voient actualisés et complétés par rapport au précédent document d'urbanisme et en compatibilité avec les prescriptions du SCoT : **les EBC sont étendus aux espaces boisés notamment sur toutes les franges Ouest et Est du territoire.**

F. Continuités écologiques

Cambes est une commune aux aspects de nature riches, se traduisant par l'appartenance à différents milieux naturels, en lien avec la géologie et la topographie du territoire : **boisements, vignes, prairies, ripisylves, falaises, bords de Garonne (site Natura 2000)...** ; mais aussi à des zonages d'intérêt environnemental dont l'objectif est la préservation stricte : zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (**ZNIEFF**)...

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

La **Trame Verte et Bleue** communale constitue une ossature essentielle dans la perception des paysages. En effet, le réseau hydrographique, la topographie et les boisements qui y sont associés constituent des marqueurs forts qui valorisent les paysages communaux sur le territoire.

Ces différentes composantes doivent bénéficier d'une attention forte pour être pérennisées dans le temps. Elles ont souvent la capacité à délimiter de manière claire les vocations des espaces parcourus. Elles sont donc, au cas par cas, accompagnées de **servitudes dans le cadre du PLU** afin d'assurer le **maintien de leur qualité paysagère ou fonctionnelle**.

Par ailleurs, certains **secteurs identifiés comme constructibles dans le PLU** ont été « **retirés des capacités de développement** », du fait de l'éloignement du bourg ou de la présence d'enjeux écologiques, leur permettant ainsi une **restitution en zone naturelle**. De plus, ces espaces correspondent à des secteurs de constructions isolées dans le SCOT qui ne représentent pas des zones de développement prioritaires.

Enfin, les espaces naturels qui viennent cerner et traverser les espaces urbains, sont des éléments qualitatifs qui expliquent aussi l'attractivité du cadre de vie communal. Au-delà de leur rôle dans la Trame Verte et Bleue, ils sont préservés dans le PLU, même si la pression foncière y est forte. C'est notamment le cas sur le bourg de Cambes : **préservation de la frange boisée le long de la falaise calcaire qui délimite le plateau qui stabilise cette zone potentielle d'effondrement qui surplombe le bourg de Cambes.**

Cambes bénéficie d'un cadre rural et environnemental de qualité, s'appuyant en particulier sur des **réservoirs et corridors**, notamment **boisés**, qui assurent des connexions avec le réseau hydrographique sur les franges du territoire communal (la Garonne, le ruisseau qui traverse Esconac et Le Luc), et qui constituent le support d'expression de la biodiversité locale.

La présence de ces périmètres de protection est en cela un témoignage fort de la qualité écologique à l'échelle locale. La carte communale n'a pas contribué à **maintenir la**

fonctionnalité de certains de ces espaces. Toutefois, le PLU **renforce la patrimonialité de ces milieux écologiquement remarquables**, par les différents outils que lui offre le Code de l'Urbanisme. Il œuvre également à **éviter la fragmentation de ces milieux** pouvant être porteurs d'intérêt écologique plus particuliers.

Si la carte communale a permis de préserver une grande partie du patrimoine naturel, l'urbanisation linéaire le long des voies communales notamment a entamé peu à peu les continuités « naturelles ». Le PLU tend donc à compléter les dispositifs réglementaires existants pour assurer le maintien des grands espaces naturels, et stopper les constructions à proximité d'espaces à enjeux environnementaux forts.

L'ensemble de la « boîte à outils » du PLU est ainsi mobilisé, aussi bien des **Espaces Boisés Classés** créés sur les massifs boisés majeurs de la TVB que l'usage de **servitudes de préservation du patrimoine paysager et écologique**, au titre de l'**article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** notamment.

L'objectif est ici à la fois de **maintenir la fonctionnalité écologique** de ces espaces à enjeux, et d'**éviter la dissolution progressive du cadre naturel et paysager** dans lequel évolue le tissu urbain.

G. Habitat

Cambes a connu une dynamique démographique et de l'habitat qui a conduit la production de **191 logements supplémentaires en 10 ans** (entre 2009 et 2020), soit environ 17 logements par an en moyenne. Cette croissance, quasi-constante et soutenue depuis les années 1960. Cependant les réseaux comme la voirie n'ont pas suivi la croissance du nombre de logements et la croissance démographique.

Ainsi dans le PLU, Cambes prévoit une capacité permettant de **maintenir sa population actuelle**, soit environ 30 logements à créer d'ici 2035. Cet objectif correspond au nombre de logement permettant de maintenir la population déjà résidente (point mort).

Cette projection tient compte des **besoins liés au desserrement des ménages** (dynamique de baisse de la taille des ménages), au **renouvellement du parc** (remplacement nécessaire du nombre de logements retirés du marché) et à la **fluidité du marché** (évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants vers des résidences principales ou inversement).

Dans la Carte Communale en vigueur, **14,82 hectares** sont repérés comme **constructibles** sur Cambes.

Comme vu ci-avant, la municipalité souhaite **préserver son identité résidentielle** [orientation 1.3]. Il s'agit finalement de promouvoir l'installation et le maintien de tous, tout au long des parcours résidentiels, et afin de garantir une **mixité sociale et intergénérationnelle**. Cette production limitée de logements doit se faire à l'intérieur des zones urbaines du bourg et du quartier pavillonnaires sur le plateau. Il n'est donc pas nécessaire de consommer des espaces libres en extension des enveloppes urbaines existantes.

Les grands espaces libres présents dans les zones urbaines n'ont pas besoin d'être mobilisés à court terme.

L'objectif de la municipalité étant de réparer le tissu urbain existant, il s'agit de faciliter la mise en œuvre de **constructions plus économies et vertueuses en énergie et en ressources naturelles**. Différents dispositifs pourront permettre de répondre à cet objectif, tels que l'intégration des réflexions liées à l'**adaptation au changement climatique** (îlots de fraîcheur,

chemin de l'eau, récupération des eaux de pluie...) ou encore le développement d'**énergies renouvelables** telles que l'énergie photovoltaïque. [orientations 1.3, 3.1, axe 4]

Si la commune n'est pas concernée par le dispositif de l'article 55 la loi SRU², elle souhaite répondre qualitativement aux besoins des habitants du territoire, tout en limitant le phénomène de division parcellaire [orientations 1.1 et 2.1].

La production de logements de ces 10 dernières années est composée à **80% de logements individuels purs**. C'est à ce titre que le principe de diversification de l'offre d'habitat a été retenu :

- **Favoriser l'accès au parc locatif social** pour les ménages fragiles et/ou dont les ressources ne leur permettent pas d'accéder au parc privé ;
- **Promouvoir l'accession aidée à la propriété**, dans une perspective de maintien / d'attraction de jeunes ménages avec enfants ;
- **Maintenir les équipements** et les **effectifs scolaires**.

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

- Le développement de l'**offre locative aidée**, à travers le réinvestissement du parc existant ;
- Afin de préserver une certaine mixité sociale à l'échelle communale au plus près des équipements,
- La production d'une offre en **accession abordable à la propriété**.

Le diagnostic territorial a recensé **10 logements effectivement vacants** sur la commune en 2023.

Si ce potentiel peut être mobilisé, en l'**absence de PLH** (Programme Local de l'Habitat) à l'échelle de la Cdc, Cambes ne bénéficie d'aucun outil opérationnel pour l'accompagner dans sa réponse aux besoins en hébergement, aux objectifs de mixité sociale et au renouvellement urbain sur le territoire communal.

De plus, aucune zone à urbaniser en priorité n'est définie dans le PLU, car les espaces libres existants dans les zones urbaines suffisent pour atteindre les objectifs.

Les zones 2Au définies ne portent pas d'OAP, limitant la traduction réglementaire des objectifs de production de logements sociaux.

Ainsi, lors d'une future révision du PLU, des OAP seront définies sur ces zones qui permettront de fixer une programmation hiérarchisée dans le temps, favorisant la diversification de l'offre de logements au regard des besoins du territoire.

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

Les espaces libres dans les zones urbaines UA et UC sont identifiés pour produire des logements et les autres espaces sont volontairement limités en termes de division pour répondre aux objectifs de logements.

Pour mettre en œuvre ce programme, et au regard des problématiques propres à Cambes plusieurs **leviers** sont **mobilisés** pour **atteindre les objectifs s'inscrivant en compatibilité avec le SCoT** :

² Un taux de 25% de logements sociaux s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants.

- Permettre une constructibilité limitée **des espaces libres existants** au sein des zones urbaines, le projet communal étant ciblé sur l'**enveloppe urbaine du bourg et dans l'enveloppe urbaine principale sur le plateau** ;
- Recourir, en complément, à des **extensions urbaines limitées**. Le phasage des zones à urbaniser (2AU) et la maîtrise d'une certaine densité assurent la modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers nécessaires.

Suite à l'enquête publique et aux évolutions consécutives, 2,96 hectares d'espaces potentiellement mobilisables au sein de l'enveloppe majeure du Bourg existant et de l'enveloppe urbaine du quartier du plateau doivent permettre l'accueil de nouveaux logements.

Les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine sont mobilisés en priorité, et ce en compatibilité avec les objectifs du SCoT mais aussi en prenant en compte la réalité du terrain et des espaces réellement mobilisables. Le PLU identifie ainsi 2,96 hectares potentiels (et théoriques) au sein de l'enveloppe urbaine pour l'accueil de futurs logements (division parcellaire, comblement de dent creuse ou mutation/renouvellement urbain).

Espaces libres selon les contraintes identifiées (en hectares)			
	U	2AU	Total général
sans contrainte particulière	0,51	1,30	1,82
Contraintes Zone PPRI	0,00	0,00	0,00
Contraintes d'accès	0,51	0,00	0,51
Contraintes de jardins en second rideau	0,61	0,00	0,61
Contraintes proximité cours d'eau SCOT	0,00	0,00	0,00
Contraintes de relief	0,03	0,00	0,03
Total général	1,66	1,30	2,96

Les espaces libres dans les zones urbaines UA et UC sont identifiés pour produire des logements et les autres espaces sont volontairement limités en termes de division pour répondre aux objectifs de logements.

Enfin, la commune identifie deux zones à urbaniser à long terme, soumises à révision du PLU qui permettra la production supplémentaire de logements, en cohérence avec les évolutions démographiques et le caractère urbanisé des espaces limitrophes.

Espaces libres selon le type de sol (en hectares)			
	U	2AU	Total général
Territoires artificialisés	1,62	0,65	2,26
Espaces NAF	0,04	0,66	0,70
Territoires agricoles	0,15	0,00	0,15
Forêts et milieux semi-naturels	0,04	0,66	0,70
Total général	1,66	1,30	2,96

Seulement 0,70 ha sont mobilisés sur des espaces natures agricoles et forestiers dans le projet de PLU. En effet les zones 2AU représentent une surface de 2,32 ha mais une prescription de préservation des boisements périphériques sur le site en 2AU de la Forêt (quartier du plateau)

limite la consommation d'espaces (préservation de 1,02ha au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).

L'objectif de production de logements est atteint sans création de zones à urbaniser en priorité : avec une réduction de consommation des espaces naturels agricoles et forestier importante. Les espaces libres à l'intérieur des zones urbaines permettent d'atteindre ces objectifs.

Les zones 2AU inscrites permettent une projection dans le temps du développement sans pour autant avoir besoins de développer d'orientations d'aménagement. Ces zones 2AU sont conditionnées à la révision du PLU pour être ouvertes. Il n'y a donc pas besoins de définir des OAP sur ces zones 2AU.

Les objectifs de diversification ne trouvent pas de traduction réglementaire dans les OAP, puisque aucune OAP n'est définie dans le PLU

Ainsi, lors d'une future révision du PLU, des OAP seront définies sur ces zones qui permettront de fixer une programmation hiérarchisée dans le temps, favorisant la diversification de l'offre de logements au regard des besoins du territoire.

H. Transports et déplacements

L'objectif communal est de faciliter la mobilité au sein de la commune. Cela se traduit de différentes manières dans le PLU.

Le retour à un mode de vie plus soutenable et responsable est primordial aujourd'hui sur Cambes, afin de pallier aux problématiques induites par l'usage de la voiture : **flux, stationnement, sécurité, bruit, effet de fracture urbaine...** Si la très large partie du trafic reste motorisée et concentrée sur les **RD 10 et 121**, un report s'opère également sur des **voies plus locales**, inadaptées à de tels flux.

Dans le même temps, **peu d'aménagements** existent pour les **mobilités douces** et les **parcours marchands**.

Par le biais du PLU, la municipalité engage la requalification des espaces publics, dont la programmation sera établie suivant les capacités de financement de la commune, permettra de **faciliter les connexions** entre le bourg et les hameaux, de proposer des **aménagements favorables** aux liaisons douces (piétonnes, cyclables...), et ainsi d'**améliorer les conditions de desserte** sur le territoire communal.

Plus spécifiquement, les objectifs de cette requalification sont de :

- Valoriser la perception du bourg et des entités urbaines au niveau :
 - des **entrées de bourg et de commune** à traiter sur les RD 10 et 121,
 - des **transitions urbaines** à gérer en **limite de Quinsac** et de **Camblanes-et-Meyrac** ;
 - des **espaces de stationnement**, en lien avec la problématique du stationnement sauvage ;
- Sécuriser les mobilités routières, piétonnes et cyclables ;
- Regagner de l'attractivité pour les commerces et services ;
- Permettre une réappropriation par les habitants des singularités du territoire, notamment à des fins récréatives, avec pour support :
 - les **boucles de randonnée** existantes,
 - le **projet** d'« **axe vert** » prévu du Nord au Sud de la commune, en connexion avec la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux,
 - le **projet de voie verte** entre Latresne et Langoiran,

- les **points de vue** sur le grand paysage et le patrimoine local ;
- Restructurer le tissu urbain existant le long des axes ;
- Promouvoir les services à la mobilité, par l'implantation d'une borne de recharge destinée aux véhicules électriques.

Pour cela, des emplacements réservés ont été mis en place dans le PLU.

De plus, le **stationnement** est **géré à la parcelle**, afin d'éviter le stationnement au niveau de l'espace public (sur lequel la municipalité a une responsabilité communale par rapport aux flux et à la sécurité des usagers). En effet, la carte communale n'avait pas de règlement pour encadrer le nombre de places de stationnement : le développement urbain réalisé a produit un report du stationnement sur le domaine public.

Enfin, le PLU doit intégrer les réflexions portées à des échelles plus larges : la **RD 10** est identifiée par le SCOT comme un **axe de transport collectif express**, pour lequel un **rabattement** est à organiser **vers les lieux privilégiés de desserte**. La mise en place d'une aire de covoiturage est donc prévue au sein ou à proximité du bourg de Cambes amis aucune traduction réglementaire n'a été porté dans le PLU.

À travers le nouveau PLU, il s'agit d'intégrer pleinement l'enjeu de structuration des quartiers dans les projets de développement de l'urbanisation. En effet, le développement urbain communal des dernières décennies s'est réalisé, en règle générale, sans réelle réflexion globale sur le fonctionnement à l'échelle d'un quartier ou d'un îlot afin de relier le centre-bourg aux projets en cours de développement.

Ce choix d'aménagement permettra en effet de répondre aux ambitions communales de **conforter le bourg** et de **réduire la portée des déplacements** (et par des mobilités plus sobres sur le plan environnemental et énergétique) entre les lieux d'habitations et les services offerts par la commune, tout en répondant aux enjeux d'**attractivité**, de **multifonctionnalité**, de **lisibilité** et de **sécurité** relatifs à ces espaces de centralité.

I. Réseaux d'énergie

En matière énergétique, le PLU n'a pas de projet de développement d'unité de production d'énergies renouvelables.

La municipalité souhaite développer les **énergies renouvelables sur les espaces déjà artificialisés**, par la mise en place de **panneaux photovoltaïques sur les bâtiments**, en garantissant la qualité paysagère. De plus le règlement inscrit la possibilité de créer des installations de production d'énergies renouvelables de type photovoltaïque sous réserve de respecter des conditions particulières notamment l'installation agrivoltaïque devant satisfaire aux dispositions figurant dans l'article L.314-36 du Code de l'Energie.

Cependant, dans le règlement, il est donné la possibilité des équipements de production d'énergies renouvelables individuellement. Il est aussi demandé de prévoir les équipements pour les opérations de logements pour faciliter un éventuel raccordement à ce type de réseau (notamment de réseau de chaleur urbain par exemple).

La **volonté de densification et de compacité de l'urbanisation autour du cœur de bourg** peut permettre une **gestion plus économique en ressource**, notamment dans l'optimisation des réseaux d'énergie.

J. Communications numériques

La couverture numérique du territoire communal constitue un enjeu important, notamment pour les ménages pratiquant le télétravail, mais aussi pour des entreprises qui souhaiteraient venir s'installer.

La fibre optique est en cours de déploiement sur la commune. L'ensemble du territoire communal devrait être couvert d'ici 2025.

K. Équipement commercial

L'équipement commercial au sens large ne constitue pas un enjeu intrinsèque à ce stade de développement de la commune de Cambes

Néanmoins, le projet de développement proposé demeure cohérent vis-à-vis du renforcement de l'activité commerciale par le maintien des façades commerciales existantes et le développement des commerces de proximité dans le bourg, le long de la RD10, favorisant le processus de densification commerciale dans le temps et donc la capacité pour la commune d'atteindre un seuil minimal nécessaire à l'installation d'activités commerciales sur le long terme.

L. Développement économique et de loisirs

Le PLU doit assurer le **maintien des activités économiques, de loisirs et de tourisme** déjà existantes sur la commune, et la capacité de ces activités à pouvoir se développer dans les années à venir. À ce titre, dans le cadre de l'élaboration du PLU, les principales réflexions se sont orientées vers les enjeux suivants :

Le premier objectif du projet communal est de favoriser le **maintien des activités existantes**, notamment au sein du **bourg**, afin de conforter l'économie locale et garantir une pérennisation de l'activité à l'année [orientation 1.1].

Il s'agit d'affirmer le bourg comme centralité de Cambes dans les **limites de son enveloppe**, contrainte par une **topographie** marquée, la proximité de **cours d'eau** ou encore par le risque **inondation**.

Dans ce contexte, le PLU entend :

- Préserver et développer le linéaire commercial du bourg, en particulier des rez-de-chaussée, et en interdisant les changements de destinations des façades commerciales ;
- Favoriser une mixité fonctionnelle dans le bourg, le long de la RD10 ;
- Étoffer les équipements, à travers les projets d'extension et de mutualisation énoncés ci-dessous. [orientation 1.1]

Le PLU veille également aux possibilités d'implantation :

- De nouvelles entreprises lorsque celles-ci ne créent **pas de nuisances** pour les constructions environnantes, telles que les **cellules artisanales** pour lesquelles une réelle demande existe ;
- Des commerces de proximité sur le plateau Nord, tels qu'une boulangerie.

Le projet communal s'attache à **soutenir le développement touristique**. Des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) à vocation touristique seront ainsi identifiés au sein du zonage, afin de permettre la gestion des projets tels que les **gîtes**.

Le **développement de l'urbanisation** ne cesse d'exercer une **pression sur l'agriculture**, par la consommation de foncier. Il s'agit pourtant d'une **activité porteuse** pour la commune, et plus globalement par la présence de la viticulture pour le territoire de l'Entre-Deux-Mers et le département de la Gironde.

Ainsi, il convient de préserver l'agriculture, de la mettre en valeur et de permettre sa diversification, autant pour l'activité en elle-même que pour ce qu'elle représente, en termes de paysages, de tourisme, de terroir...

Cambes est concernée par plusieurs Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) ; la consommation des espaces plantés en vigne sera donc contrôlée³.

Dans le but de préserver le caractère agricole et le potentiel agronomique du territoire, le PLU prévoit de **ne plus porter de développement urbain** pour les 10 prochaines années, et **limite** de fait la **consommation des espaces agricoles**, déjà contraints par la topographie et morcelés par l'urbanisation.

De plus, des espaces de transition seront matérialisés par des reculs végétalisés ou encore des haies périénétrales entre les **espaces urbains** et les **espaces agricoles** afin de **limiter les conflits d'usage** [orientation 3.1]. Cette prescription s'inscrit en compatibilité avec le SCoT qui prévoit une zone tampon inconstructible de 10 mètres minimum entre les zones agricoles et les zones urbaines.

Elle sera traduite en particulier sur le **Nord du territoire communal**, qui a connu le rythme d'artificialisation le plus rapide au cours de ces dernières années.

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

C'est pour cela que le territoire communal est classé principalement en zone agricole permettant le développement de projets agricoles.

Dans le cadre du projet alimentaire territorial mené par le Pôle Territorial Cœur Entre-Deux-Mers [orientation 1.3], visant à relocaliser l'agriculture et l'alimentation des citoyens, il s'agit de **soutenir l'installation d'agriculteurs**, de **projets de maraîchage** et de **circuits courts**. [orientation 3.1] par le classement en zone A les terrains productifs.

En parallèle, Cambes souhaite développer des jardins partagés au niveau du **pôle sportif en limite communale de Quinsac**.

Le projet communal s'attache à **soutenir la diversification de l'activité agricole**, en lien avec le **tourisme**. Les STECAL à vocation touristique [orientation 4.1] pourront alors s'inscrire en complémentarité de l'activité agricole.

³ Selon l'INAO, la surface des AOC est d'environ 300 hectares (soit 59% du territoire communal), dont une partie en zone artificialisée (14%).

M. Modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Cambes, de part son rattachement aux bassins de vie de l'Entre-Deux-Mers et de la métropole bordelaise, subit une certaine **pression foncière**, en particulier depuis 2013 : un taux de croissance annuel moyen de 4,1% a été observé sur la dernière période, correspondant à 400 habitants supplémentaires.

	1999-2020	2008-2020	2013-2020
Cambes	2,1%	2,3%	4,1%
CC des Portes de l'Entre-Deux-Mers	1,0%	1,1%	1,5%
Gironde	1,2%	1,2%	1,3%

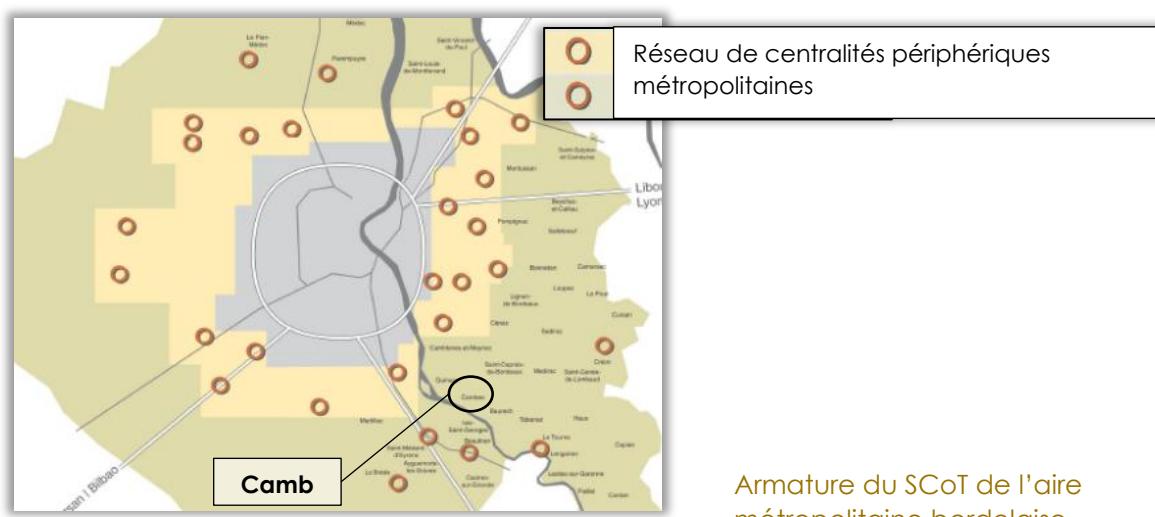
Taux de croissance annuels moyens sur Cambes et les échelles supérieures

Si la situation de Cambes incite à la poursuite d'un développement urbain, le diagnostic a permis d'identifier une **situation communale contrainte** et des **enjeux liés** à :

- La préservation de la ressource en eau ;
- La prise en compte de la capacité des réseaux : eau, assainissement, électricité, voirie... ;
- La préservation de la trame verte et bleue ;
- La prise en compte des risques naturels : inondation, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, carrières souterraines... ;
- La centralité du bourg : accessibilité...

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

Le projet de la municipalité vise en effet avant tout à privilégier le cadre de vie et trouver un nouvel équilibre sur la commune face aux enjeux croissants de **limitation de la consommation foncière** et de la nécessité de **préserver les ressources** et les **espaces**.



Au vu des enjeux cités ci-avant, la municipalité décide de **ne plus porter de développement urbain pour les 10 prochaines années**, tenant compte des problématiques induites par la croissance urbaine et des espaces à préserver : ressource en eau, réseaux, équipements, trame verte et bleue, risques naturels... Le **cadre de vie** s'impose ainsi comme préalable à tout développement.

L'élaboration du PLU doit également s'inscrire en **compatibilité** avec les prescriptions du **SCoT** en termes de développement. Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT apporte des précisions au sujet des **espaces prioritaires de développement** (Cambes n'étant pas identifiée comme un territoire prioritaire) :

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

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

Les lieux prioritaires de développement identifiés sont :

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

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

Extrait du DOO du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

En application des objectifs du **SRADDET Nouvelle Aquitaine** et des prescriptions du **SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise**, le PLU de Cambes cherche à répondre aux enjeux de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF).

Le Code de l'Urbanisme, dans son article L.151-5, affiche l'objectif suivant : « **le PADD 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** ».

Comme vu précédemment, l'**étude de densification des zones déjà urbanisées** a permis d'affiner les **capacités d'accueil** et la **programmation** initialement prévue dans la carte communale de 2011 (réserves foncières évoluant en zone naturelle ou agricole, prise en compte de la capacité des réseaux de manière à encadrer et organiser le développement). Il ne faut pas perdre de vu les objectifs de production de logements que la municipalité doit inscrire dans son PLU : produire environ 30 logements.

Lors des 10 dernières années, **16,29 hectares** ont été **urbanisés** sur Cambes : **89%** de l'espace urbanisé a permis de développer l'**habitat**, **7%** les **équipements** et **4%** l'**activité agricole**.

L'urbanisation a touché les **terres agricoles** à **55%**, les **forêts** et **milieux naturels** à **14%** ; les **territoires artificialisés** ont concerné **31%** des surfaces artificialisées.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de référence au regard du code de l'urbanisme est de 11,33 hectares.

Suite à l'avis des PPA et à l'enquête publique, la consommation d'espaces se limite donc à 2,96 ha. La consommation d'espaces naturels agricole et forestier se limite donc à 0,70 ha.

Le projet de PLU est donc largement plus vertueux en matière de consommation d'espace NAF que l'objectif calculé sur la période d'application du PLU (7,07 ha).

Pour s'inscrire dans cet objectif vertueux de limitation de la consommation d'espace, et en l'absence d'enjeu concernant la vacance de logements, le projet de développement s'appuie donc sur la mobilisation des **capacités de densification au sein des zones urbaines**, mais aussi des **capacités en extension**.

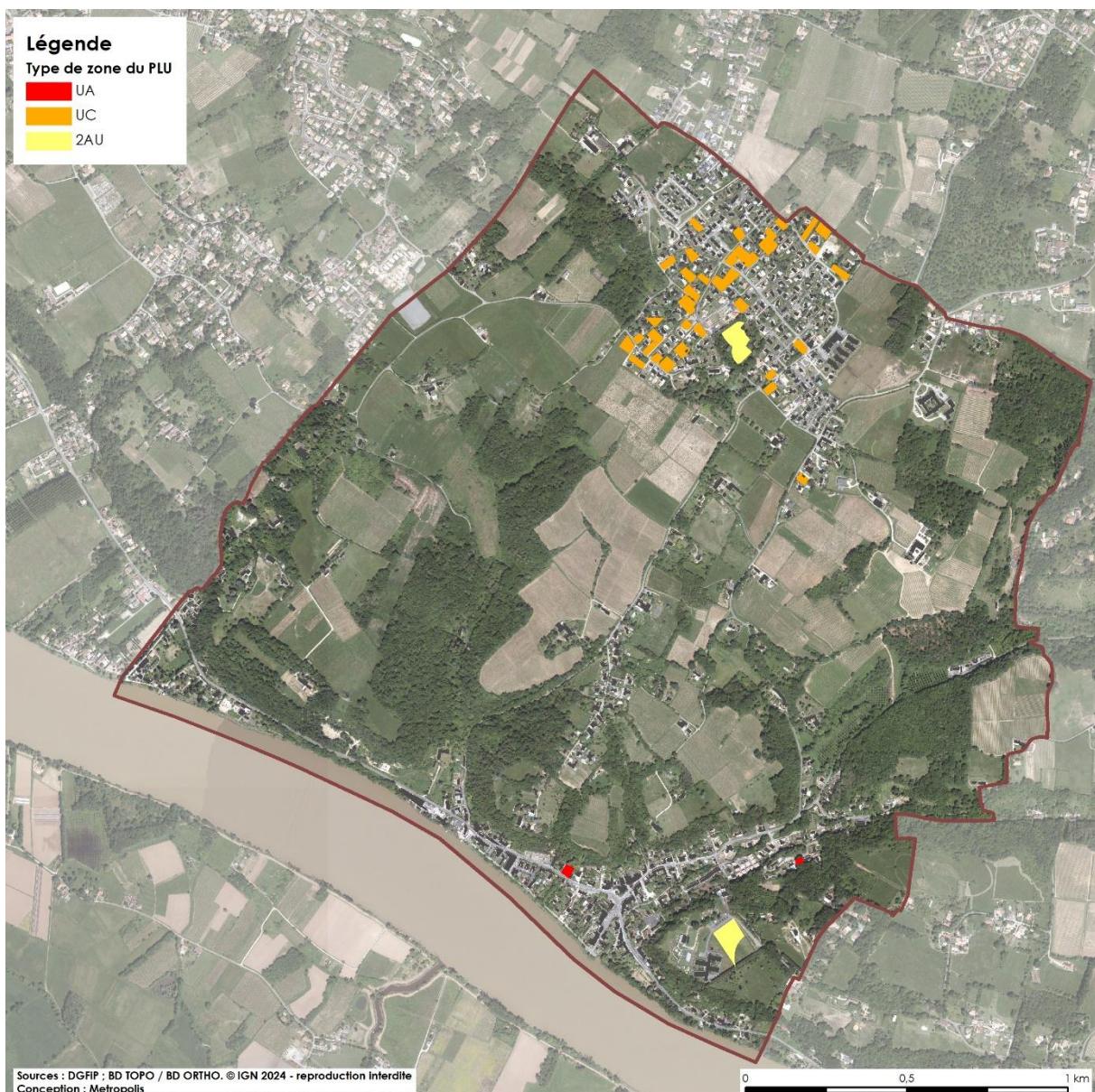
Espaces libres selon le type de sol (en hectares)			
	U	2AU	Total général
Territoires artificialisés	1,62	0,65	2,26
Espaces NAF	0,04	0,66	0,70
Territoires agricoles	0,15	0,00	0,15
Forêts et milieux semi-naturels	0,04	0,66	0,70
Total général	1,66	1,30	2,96

Capacités de densification au sein des zones urbaines et en extension sur Cambes

L'**étalement urbain** est donc particulièrement **limité**, ce qui constitue une avancée très forte au regard de l'histoire du développement urbain communal.

Le projet même limité à une production de logements correspondant au point mort, privilégie la constructibilité sur les espaces artificialisés des enveloppes urbaines (hors secteurs de constructions isolées) et limite la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.

La cartographie ci-après permet en synthèse de montrer combien la mobilisation des espaces artificialisés a été prioritaire dans la définition des espaces libres à urbaniser dans la révision du PLU.



L'objectif de croissance de la commune est atteint avec une réduction de consommation des espaces naturels agricoles et forestier importante, sans la création de zones à urbaniser en priorité. Les espaces libres à l'intérieur des zones urbaines permettant d'atteindre ces objectifs.

Les zones 2AU inscrites permettent une projection dans le temps du développement sans pour autant avoir besoins de développer d'orientations d'aménagement. Ces zones 2AU sont conditionnées à la révision du PLU pour être ouvertes. Il n'y a donc pas besoins de définir des OAP sur ces zones 2AU.

Ainsi, lors d'une future révision du PLU, des OAP seront définies sur ces zones qui permettront de fixer une programmation hiérarchisée dans le temps, favorisant la diversification de l'offre de logements au regard des besoins du territoire.

3. EXPLICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

Ce chapitre s'attache à expliquer les différentes règles telles qu'elles apparaissent à la lecture du règlement écrit et du règlement graphique (zonage). Le règlement a été élaboré sur la base du Code de l'Urbanisme après application de la réforme du Code de l'Urbanisme (ordonnance du 23 septembre 2015).

Le règlement du PLU a ainsi été bâti sur la base de 3 objectifs :

- L'énoncé préalable des définitions et des principes pour chaque destination des constructions afin de préciser les bases sur lesquelles s'appuient les dispositions prescriptives ;
- Un règlement conçu sous forme de livret réunissant les prescriptions spécifiques et les règles générales applicables à toutes les zones ;
- La traduction du projet d'aménagement a conduit à la définition de 5 zones urbaines, 4 zones à urbaniser à long terme, 2 types de zone agricole comprenant 1 secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, et 2 types de zone naturelle comprenant 2 types de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ce qui est cohérent avec la diversité des situations urbaines ou rurales sur le territoire communal de Cambes.

À chaque zone correspond un règlement dans lequel se trouvent les informations essentielles relatives à la connaissance des droits à construire et des conditions de réalisation d'un projet.

Toutefois, outre le plan de zonage, des dispositions complémentaires sont à consulter le cas échéant dans des documents indépendants mais qui font partie intégrante du règlement. Il s'agit des plans de prévention des risques et des servitudes de localisation.

1. Énoncé des définitions des destinations des constructions

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente, par ses caractéristiques, une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

A. Exploitation agricole et forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1^o de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- La **sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

- La **sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

B. Habitation

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- La **sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La **sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

C. Commerce et activités de service

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

D. Équipements d'intérêt collectif et services publics

1. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
 - La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
 - La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
 - La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
 - La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
 - La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
 - La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
 - La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

E. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retraits d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

2. Principes généraux communs à toutes les zones

Sur l'ensemble des zones, des prérequis sont souvent nécessaires à l'aménagement, ou à la construction. Par ailleurs, des obligations sont communes à toutes les zones.

A. Les dessertes et réseaux

Sur l'ensemble des zones du PLU, il s'agit d'assurer les conditions d'accès et de desserte optimale de chaque parcelle, de réduire la multiplication des accès, source d'insécurité routière, et d'assurer des largeurs minimales de voies permettant le partage de l'espace public et des espaces de circulation privés ouvert au public pour tous les modes de déplacements (automobiles, cyclistes, piétons, ...).

Les voiries doivent être prévues d'emprise suffisante pour répondre au besoin de desserte des opérations autorisées dans ces secteurs. Les voiries sont pour la plupart destinées à être reversées dans le domaine public et doivent donc répondre à certaine norme notamment concernant la défense incendie.

Les voiries en impasse sont à éviter afin de permettre de créer des connections inter-quartiers et d'éviter l'enclavement des opérations et des quartiers.

Les voiries sont pour la plupart destinées à être reversées dans le domaine public et doivent donc répondre à certaines normes notamment concernant la défense incendie et les services de ramassage des ordures ménagères.

Le raccordement aux réseaux de chaque opération ou construction et les terrains constructibles sera assuré (eau potable, assainissement collectif lorsqu'il existe, assainissement des eaux pluviales, électricité).

Il est demandé de prévoir les gaines et les équipements pour le raccordement à d'autres types de réseaux notamment la desserte numérique et un potentiel réseau de chaleur urbain (même si le projet n'est pas d'actualité sur le bourg).

B. Le maintien des activités et constructions existantes

Le projet permet aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU d'évoluer dans chaque zone, y compris en zone naturelle ou agricole (mais de façon différente et limitée). Il s'agit par exemple de permettre les extensions et les surélévations, ou les piscines pour les habitations.

Par ailleurs, afin de permettre la préservation du cadre de vie, le stockage de caravane, d'habitations légères de loisir, les dépôts de déchets, les dépôts de ferrailles et de véhicules, la création de camping et d'aire de caravaning, sont interdites.

C. Les protections des éléments du patrimoine bâti et naturels identifiés

Le patrimoine tant bâti que naturel a fait l'objet d'une identification afin d'assurer sa préservation. Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et porté sur les plans.

Par ailleurs, toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à la berge des ruisseaux identifiés dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement. Dans cette marge, la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

D. La gestion des annexes

Construction accessoire de la construction principale, elle peut être indépendante physiquement (non contiguë) ou accolé à la construction principale (si elle n'a pas de lien fonctionnel avec la construction principale).

Elle a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, abri de jardin, abri voiture ou carport, local de stockage de déchets, local à vélo, piscine, local piscine, bûcher, remise, atelier non-professionnel, pool-house, ...

Sa hauteur à l'égout du toit est limitée.

Elle ne peut pas comporter de logement ou de pièce habitable ni être affectée à une activité.

Elle ne pourra être transformée en logement ou pièce habitable ou local affecté à une activité que si elle respecte déjà les règles de gabarit (implantation, emprise au sol et hauteur) régissant les constructions principales, et si la transformation en logement est autorisée dans la zone... En cas de transformation d'une annexe en logement ou pièce habitable ou local affecté à une activité, elle perd la qualification d'annexe et sera considérée comme étant une construction principale.

L'annexe est de dimension inférieure (Emprise au Sol et Surface de Plancher) à la construction principale.

Toutefois, la municipalité a souhaité limiter le nombre d'annexes à construire. En effet, dans le présent règlement, les annexes aux habitations sont autorisées que si elles sont limitées à une seule (en dehors d'un abri de jardin, un carport et une piscine).

Dès lors, la hauteur des annexes est limitée à 2,50 m à l'égout du toit, quelle que soit sa position sur la parcelle.

E. Les équipements publics et d'intérêt collectif

Les surfaces réservées au stationnement en extérieur devront être plantées.

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant. En cas de suppression d'un élément arboré existant, il pourra être exigée le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Il est défini pour chaque zone un pourcentage d'espace en pleine terre à respecter lors de la réalisation de constructions autorisées.

Il est prévu, selon la disponibilité d'espaces libres, la plantation d'arbres dont une liste est annexée au règlement. Cette liste est issue des travaux et des fiches réalisés par le CAUE de la Gironde.

L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme (cf dispositions générales)

F. L'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme au règlement du SPANC et respectant les normes en vigueur, afin de proscrire toute évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme présentant un risque avéré de pollution de l'environnement ou un danger pour la santé des personnes (tel que défini par la réglementation en vigueur), il est demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

G. Les eaux pluviales

Le règlement du PLU définit les dispositions en matière d'eaux pluviales compte tenu du contexte local (remontée de nappes phréatiques et ruissellement).

Les eaux pluviales seront donc résorbées prioritairement par infiltration sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existants sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha, pour une période de retour de 30 ans au minimum.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (ex : noues, fossés, bassins à ciel ouvert, toitures stockantes...) doivent être privilégiées.

Afin de participer à l'économie globale de la ressource en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction devra installer un système de récupération des eaux pluviales de toitures, qui sera enterré ou intégré à la construction. L'eau ainsi retenue, non destinée à la consommation humaine, pourra être utilisée à des usages extérieurs domestiques ou assimilés (arrosage des espaces verts, jardinage, nettoyage des terrasses, trottoirs et espaces publics, nettoyage des véhicules...), ou à des process industriels et agricoles ne nécessitant pas d'eau potable, ou encore de lutte contre les incendies, par exemple.

Afin de participer à la préservation de la ressource en eau, pour toute demande d'urbanisme concernant un projet d'extension, de réhabilitation et de changement de destination, il pourra être demandé l'installation d'un système de récupération des eaux pluviales de toitures.

Le busage n'est autorisé que pour les accès des véhicules.

La transformation d'un fossé en drain est interdite.

Afin de favoriser le cycle de l'eau et œuvrer à la réduction des ruissellements urbain notamment, pour toute demande d'urbanisme concernant un projet de création, d'extension, de réhabilitation, ou de changement de destination, il pourra être demandé la désimperméabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols et/ou pouvant être substituée par des revêtements perméables.

H. Le risque d'inondation

1/ La commune de Cambes est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

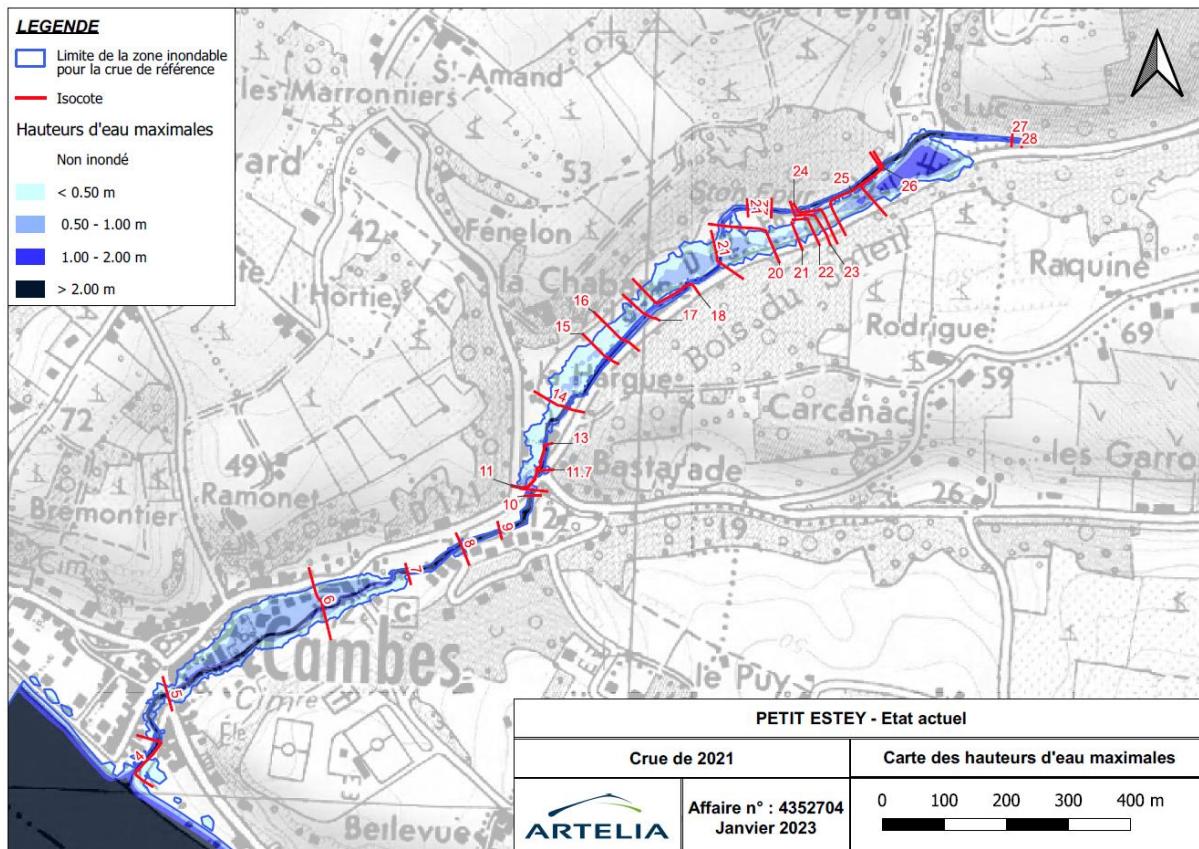
Les zones inondables associées au PPRI, sont reportées sur le plan de zonage. Les zones couvertes par l'emprise du PPRI, sont identifiées par une trame graphique colorée.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions du PPRI annexé au présent PLU (SUP).

La cartographie des zones inondables issues du PPRI est annexée au règlement.

2/ La commune de Cambes est également concernée par le porter à connaissance que constitue l'étude réalisée par le SIETRA sur le Luc, pour la crue de référence 2021 (celle-ci ayant une période de retour de 100 ans).

La cartographie des zones inondables issues de l'étude du SIETRA sur le Luc, est annexée au PLU.



Aussi, pour les secteurs hors emprise d'application du PPRi mais concernés par l'emprise inondable du Luc, toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite.

Sont autorisés uniquement :

- Le changement de destination ou l'extension des constructions existantes à condition que les niveaux de plancher situés sous la cote de référence n'aient pas une vocation de logement (la cote de référence est la valeur de l'isocote figurant immédiatement en amont ou au droit du lieu considéré, majoré de 20 cm).
- Les reconstructions suite à un sinistre, mais sous réserve :
 - D'une nouvelle implantation hors de l'emprise de la zone inondable (à privilégier) ;

ou que la reconstruction dispose d'un niveau de plancher situé au-dessus de la cote de référence (la cote de référence est la valeur de l'isocote figurant immédiatement en amont ou au droit du lieu considéré, majoré de 20 cm) ;

ou que la reconstruction soit associée à une transparence hydraulique afin d'assurer l'absence d'impacts notables sur les tiers (ex : construction sur pilotis ou sur vide sanitaire inondable).

- D'une mise en œuvre de matériaux et équipements peu ou pas sensibles à l'eau. A titre d'exemple :

- Mise hors d'eau de l'ensemble des équipements sensibles (tableau électrique, vanne gaz, armoire fibre, centrale de traitement de l'air, groupe de traction des ascenseurs, appareil de chauffage, etc.) soit par surélévation au sein du bâtiment (plateforme, installation dans les étages ou sur le toit), soit par l'aménagement d'un local étanche.
 - L'alimentation électrique des espaces inondables se fera par des réseaux séparatifs descendants, afin de favoriser un retour à la normale rapide.
 - Utilisation de matériaux peu sensibles en termes de porosité, de stabilité et de capacité de séchage (béton, résine, aluminium ou acier inoxydable, céramique, PVC, polystyrène, etc.). A défaut, la facilité de remplacement suite à une crue sera recherchée (positionnement de joints au-dessus des plus hautes eaux par exemple).
 - Mise en place de dispositifs d'évacuation de l'eau (seuils bas pour le nettoyage des rez-de-chaussée, point bas permettant l'installation d'une pompe ou d'une évacuation gravitaire pour les sous-sols inondables, etc.).
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation,
 - Les travaux de création ou modification d'infrastructures publiques de transport, les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements liés à leur exploitation, s'ils ne peuvent être réalisés hors emprise de la zone inondable ;
 - Les aménagements et travaux nécessaires à la restauration écologique et/ou paysagère des milieux naturels.

Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement (transparence hydraulique).

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme peut être mobilisé afin de refuser un projet s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

I. La réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de création d'aire de stationnement est à déterminer en fonction de leur nature et de leur capacité d'accueil.

Les surfaces affectées au stationnement seront fonction des destinations et/ou de la surface de plancher, autorisées par zone.

3. Les zones urbaines

Au titre du Code de l'Urbanisme les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Conformément au Code de l'Urbanisme les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, au bureau, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le PLU comprend 8 types de zones urbaines, à savoir :

- La **zone UA** couvre l'entité urbaine du bourg le long de la Garonne et le long du Luc. Cette zone est en contact avec la zone d'équipements de Bellevue avec lesquelles elles forment le centre bourg. Elle se caractérise par une densité plus importante et une implantation des constructions en rapport avec l'espace public, mais aussi des contraintes liées au PPRI, aux problématiques de ruissellement du Luc et aux mouvements de terrains et
- La **zone UC** concerne les espaces qui se sont développés sur le plateau en limite avec les communes de Camblanes et de Quinsac, exclusivement sous forme pavillonnaire.
- La **zone UD** couvre les espaces urbanisés sous forme pavillonnaire, d'extension ou rattachés à des entités plus anciennes (hameaux excentrés) correspondant aux secteurs de constructions isolées du SCOT. Contrairement aux zones pavillonnaires de la zone UA ou UC, elles sont inconstructibles.
- La **zone UE** est destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif, publics ou privés : d'éducation, de sports, de loisirs, de santé, etc. Ces zones sont réparties sur le territoire communal : proche du bourg ou sur le plateau. Les emprises bâties sont bien plus conséquentes et organisées au sein de vastes espaces publics.
- La **zone UX** est localisée en continuité du centre-bourg, à l'entrée ouest le long de la RD10 et de la Garonne. C'est un secteur de petite taille qui couvre les emprises d'entreprises existantes.

A. La zone UA

Le zonage : contexte urbain ou géographique



Localisation des zones UA sur Cambes

La zone UA couvre l'espace urbain le plus ancien de la commune : le bourg.

Cette zone concerne précisément les espaces construits situés le long de la route départementale 10 (route de Bordeaux), de la route de Saint Caprais. Cette zone urbaine est encadrée par la Garonne au sud et la falaise calcaire qui délimite le bord du plateau agricole (viticole) et naturel.

La zone urbaine UA est aussi traversée par le ruisseau Le Luc, qui draine une partie du plateau viticole depuis Saint Caprais.

Le bourg est contraint par le risque d'inondation de la Garonne géré par un PPRI, le phénomène de ruissellement lié au Luc (une étude de zone inondables a été réalisée par la SIETRA) et les risques de mouvements de sols liés au risque d'effondrement de la falaise calcaire.

La mixité des fonctions urbaines est de rigueur permettant le maintien et le développement d'activités économiques (commerces, bureaux, artisanat, activités de services, ...) et bien sûr le développement des constructions à usage d'habitat et équipements publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, les espaces d'équipements le plus conséquents sont classés en zone UE, situés au-dessus du bourg (école, résidence pour personnes âgées et la salle Bellevue).

La délimitation de la zone UA sur le centre-bourg s'appuie la trame de bâti ancien composée de maisons typiquement girondines avec leurs cours intérieures et jardins attenants à l'arrière.

Composé d'un **tissu bâti traditionnel**, les constructions y sont majoritairement en **R+1**, avec une **implantation en alignement ou très proche des entreprises publiques**. La zone UA intègre aussi des dernières opérations de logements les plus denses avec des hauteurs en R+1 **voire en R+2 (logements collectifs) le long du chemin de la Palanque**. Les parcelles sont irrégulières, typiques des implantations des constructions au coup par coup, avec les constructions implantées en alignement ou proche de la voie, laissant peu ou pas de transparence sur les arrières. Les arrières sont composés principalement d'espaces de jardins en bande. Il est à noter que cette urbanisation ancienne ne comporte aujourd'hui que **peu de potentialités d'extension et de densification**, mais ces dernières ont été optimisées pour renforcer la centralité du bourg.

Objectifs recherchés dans le règlement

La zone UA a laissé une empreinte urbaine très intéressante puisqu'elle contribue à marquer le centre de gravité de la commune. Les implantations vis-à-vis des entreprises publiques et des limites séparatives, les hauteurs moyennes des constructions, les matériaux traditionnels utilisés (pierre,...) contribuent à la très bonne identification de la qualité perçue de ces entités bâties traditionnelles, qui se démarquent des très nombreuses constructions contemporaines, plus standardisées, qui se sont implantées en continuité.

Cependant, une partie du centre-bourg est plus contemporaine. L'objectif recherché est de définir un règlement qui permette la gestion des constructions anciennes et contemporaines existantes et de favoriser la densification des espaces libres, en y associant des servitudes de mixité sociale pour produire des logements sociaux en corrélation avec les objectifs de diversité sociale.

L'objectif règlementaire est donc de s'inscrire dans une logique de maintien des formes urbaines qui font référence en matière de compacité et de densité pour la commune.

Il s'agit principalement de :

- **Valoriser le noyau urbain ancien par le maintien des formes et des implantations urbaines traditionnelles.** Les constructions nouvelles seront **implantées à l'alignement sur voies et entreprises publiques ou privées**, afin de préserver voire de recréer les fronts bâties traditionnels.
Il s'agit aussi de valoriser les façades commerciales existantes le long de la route de Bordeaux. Pour cela, un périmètre de diversité commerciale à préserver en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. Ce périmètre correspond à un linéaire le long de la route de Paris qui est reporté sur le plan de zonage. **Dans ce périmètre, le changement de destination des commerces est interdit.**

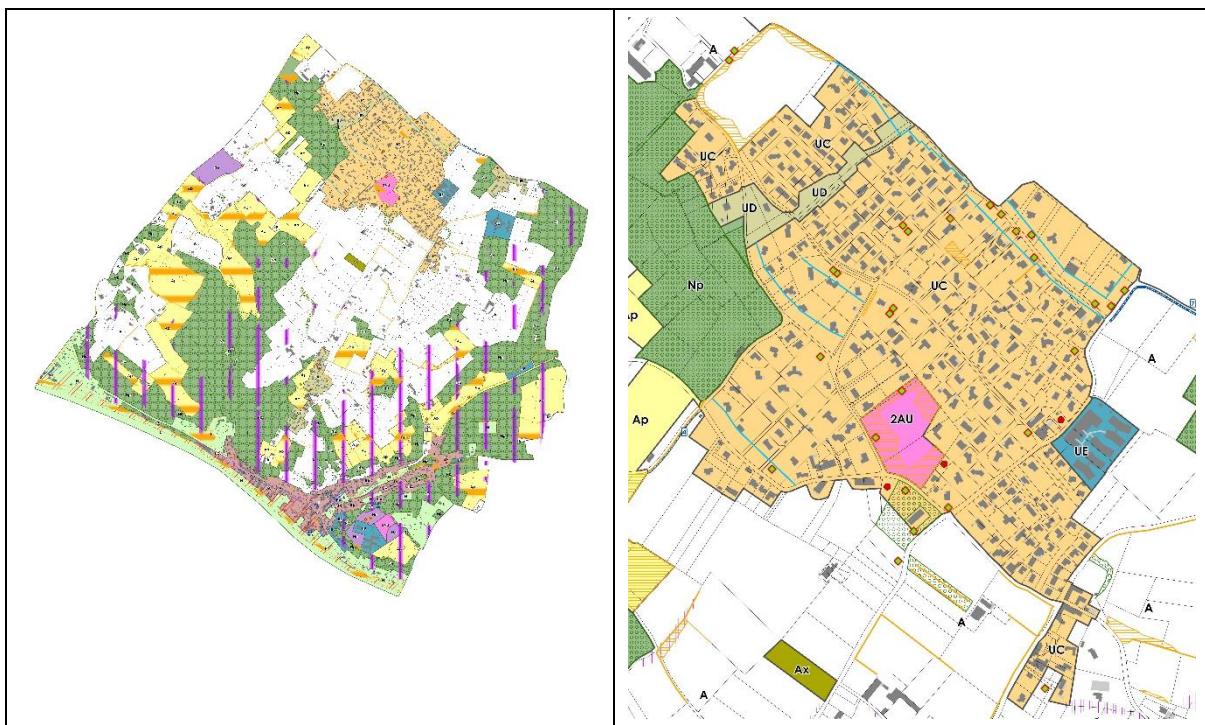
Les constructions seront implantées soit sur les limites séparatives, soit sur au moins une limite séparative ou une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 m.

- Maintenir la vocation résidentielle qui reste prédominante. Etant donné la fonction centrale de la zone UA à l'échelle du bourg et sa mixité des fonctions existante, il est nécessaire de ne pas empêcher une diversification des fonctions, notamment pour l'implantation de commerces et services de proximité.

- **Maintenir la densité bâtie** et la forme urbaine, en respectant les caractéristiques du tissu existant et les spécificités identitaires du cœur urbain, en définissant des bandes de constructibilité correspondant à des profondeurs de constructibilité issues des implantations existants (de 0 à 15m de profondeur et au-delà de 15m de profondeur). Ainsi, les implantations des constructions peuvent être gérées en limites séparatives afin de respecter les formes urbaines traditionnelles du centre-ville ancien.
- **Maintenir la densité bâtie** et la forme urbaine par une **hauteur maximale de 8m (à l'égout du toit ou à l'acrotère) en bande A, et de 3 m en bande B**. De plus, la distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 4 m, pour **favoriser une densification**.
- Par ailleurs, l'**emprise au sol** ne pourra pas être supérieure à **80% de la bande A** et à **20% de la bande B**, de manière à favoriser les porosités visuelles vers les espaces naturels. Inversement, il est défini une emprise en pleine terre permettant de maintenir des jardins, éléments marquants du paysage urbain de Cambes. L'**emprise en pleine terre** ne pourra pas être inférieure à **20% de la bande A** et à **70% de la bande B**.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine des hameaux anciens : les modifications ou intervention sur le bâti existant devront respecter les caractéristiques du bâti notamment par rapport aux toitures et aux matériaux utilisés ; Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages ; Les clôtures existantes doivent être conservées ou réalisées selon des critères spécifiques selon leur implantation et il est fait référence au guide de réalisation des clôtures qui a été réalisé par la communauté des communes des Portes de l'Entre Deux Mers. De plus, pour les plantations, le règlement renvoie en annexe à la liste des plantes de références du CAUE 33.

B. La zone UC

Le zonage : contexte urbain ou géographique



Localisation des zones UA sur Cambes

La zone UC couvre le quartier résidentiel qui s'est développé dans la zone urbaine de la carte communale et qui correspond à une enveloppe urbaine du SCOT.

Réalisé dans le cadre de lotissements ou de façon plus spontanée, au coup par coup, au gré des mutations de grandes entités foncières ou du redécoupage parcellaire. Cette zone urbaine s'est développée ex-nihilo du bourg. Les constructions qui la composent, sont relativement récentes au regard du tissu urbain historique des zones UA, en particulier au cours des années 2000.

La vocation est principalement résidentielle. Le développement y est peu dense, sous forme d'habitat pavillonnaire, avec la quasi-intégralité des habitations en rez-de-chaussée. Dans cet espace bâti, il n'y a encore un potentiel de densification. La majorité des habitations est en **rez-de-chaussée, voire en R+1**.

L'objectif global est de **promouvoir**, dans la limite des possibilités au regard de certaines contraintes (topographie, réseaux, largeur de voirie, ...), une densification horizontale très limitée de ce secteur sous forme d'habitat individuel, compatible avec le tissu résidentiel existant, le but étant de limiter la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

L'ensemble des zones UC est desservi par les réseaux mais en capacité variable.

L'objectif ici est de conforter ce secteur très attractif de la commune en organisant le développement des secteurs déjà urbanisables de la carte communale et qui sont aménagés en ce sens. Ce développement se fera sous forme pavillonnaire à vocation résidentielle, faisant suite à ce qui a été produit sur ce secteur durant les dernières années.

Il s'agit d'assumer une densification limitée et encadrée à l'intérieur des espaces déjà urbanisés et ainsi d'éviter tous développements en périphérie.

Objectifs recherchés dans le règlement

L'objectif principal visé dans les zones UC est de permettre le développement de l'habitat, dans les dents creuses identifiées ou en extension de l'existant. L'objectif est de limiter les futures constructions dans la trame urbaine développée jusqu'alors afin de limiter le phénomène d'étalement urbain et d'encadrer le phénomène de divisions parcellaires pour rationaliser la constructibilité sur les espaces libres (création de voirie pour structurer l'espace libre).

Les principes morphologiques réglementaires de cette zone sont bâtis sur la **vocation principalement résidentielle** de la zone UC. Ils devront **respecter la forme urbaine existante**, et correspondre avec la **capacité des réseaux** (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité ...). Il s'agit principalement de :

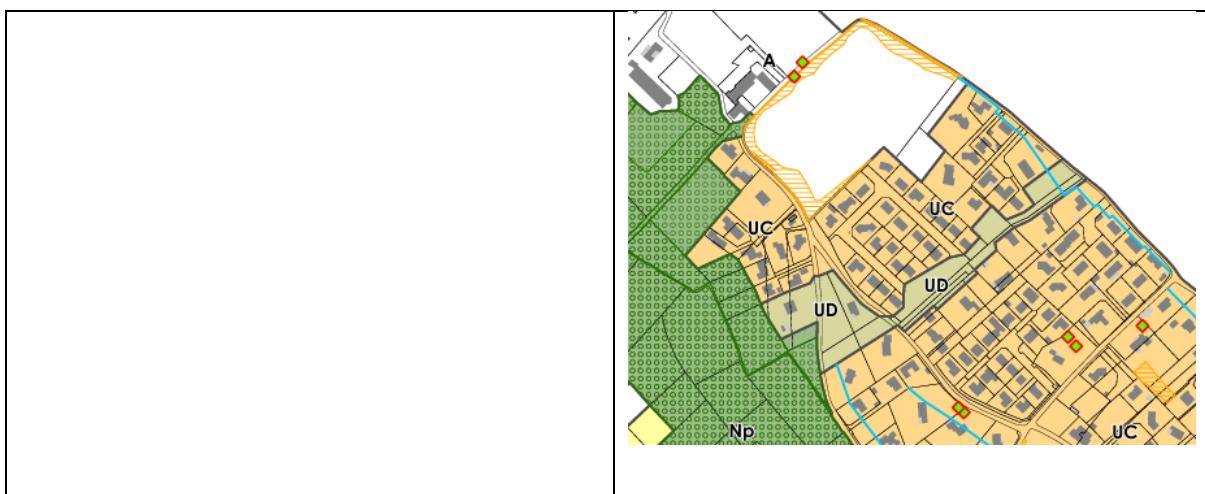
- **Favoriser la constructibilité limitée des espaces libres** au sein de ces quartiers d'habitation.
- **Proposer une densité bâtie** et la forme urbaine, en respectant les caractéristiques du tissu existant et les spécificités identitaires du cœur urbain, en définissant des bandes de constructibilité correspondant à des profondeurs de constructibilité issues des implantations existants (de 0 à 30m de profondeur et au-delà de 30m de profondeur). Ainsi, les implantations des constructions peuvent être gérées en limites séparatives afin de respecter les formes urbaines traditionnelles du centre-ville ancien.
- L'implantation doit s'adapter aux caractéristiques de la zone pavillonnaire homogène présente :
 - Imposer l'implantation selon un **recul minimum de 6 m des entreprises publiques** (hors départementales) ou le **même recul que les constructions existantes** sur les parcelles voisines.

- Imposer l'implantation soit sur une limite séparative, soit selon une **distance de 3 m minimum vis-à-vis de toutes les limites séparatives (dont la limite de fond de parcelle) en bande A**, et selon une distance de **6 m minimum en bande B**.
- Au regard d'une recherche de plus de densité, et l'émergence de parcelles constructibles de taille plus réduite, **favoriser la possibilité de réaliser des constructions avec 1 étage**.
- Maîtriser le processus de densification horizontale pour que cela ne se fasse pas au détriment de la qualité du cadre de vie des occupants. La mise en place d'une **règle contraignante d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle** doit plutôt inciter les porteurs de projet à s'inscrire dans une logique de redécoupage du foncier. Ainsi, la **distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière** sera de **4 m** dans la bande A et -m dans la bande B.
- Par ailleurs, l'**emprise au sol** est réglementée pour ne pas dépasser **50% de la bande A**, et **10% de la bande B**, de manière à favoriser une densification raisonnée au regard du positionnement géographique de cette zone UC, et au regard de la desserte en réseaux, susceptible d'être hétérogène selon les espaces. Toutefois, compte tenu de la diversité des implantations des constructions et des division déjà réalisée, une règle alternative pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU est proposée afin de permettre une extension limitée des constructions existantes implantées dans la bande B(au-delà de 30m de profondeur) : l'emprise des extensions est limitée à 50m² de l'emprise de l'existant.
- Inversement, il est défini une emprise en pleine terre permettant de maintenir des jardins, éléments marquants du paysage urbain de Cambes. L'**emprise en pleine terre** ne pourra pas être inférieure à **40% de la bande A** et à **80% de la bande B**. de la même manière, pour les constructions existantes implantées en bande B, la règle d'emprise de pleine terre est adapté pour permettre une extension limitée de 50m² d'emprise supplémentaire.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine de la zone, pour éviter une banalisation des extensions de bourg : les modifications ou intervention sur le bâti existant devront respecter les caractéristiques du bâti notamment par rapport aux toitures et aux matériaux utilisés ; Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages ; Les clôtures existantes doivent être conservées ou réalisées selon des critères spécifiques selon leur implantation et il est fait référence au guide de réalisation des clôtures qui a été réalisé par la communauté des communes des Portes de l'Entre Deux Mers. De plus, pour les plantations, le règlement renvoie en annexe à la liste des plantes de références du CAUE 33.

C. La zone UD

Le zonage : contexte urbain ou géographique





Localisation des zones UC sur Cambes

La zone UD couvre les **quartiers périphériques du bourg** répartis sur l'ensemble de la commune de Cambes. Ces quartiers correspondent aux périmètres des secteurs de constructions isolées définis dans le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

Les zones UD sont composées d'extensions urbaines contemporaines, semblables à la zone UC. Ces unités urbaines se sont beaucoup développées. Il reste beaucoup de potentiel constructible dans ces secteurs de constructions isolées. Comme il ne s'agit pas de secteurs prioritaires de développement et que les réseaux ne sont pas en capacités suffisantes (notamment la voirie) et des débouchés des parcelles construites posent des questions quant à la sécurité.

De plus, une zone UD est créée à l'intérieur de la zone UC sur le plateau. Il s'agit de délimiter un secteur de terrains encore libres qui se situent sur la ligne à haute tension. La municipalité ne souhaite pas que de nouvelles habitations se développent sous cette ligne avec les conséquences de naissances potentielles sur la santé.

La vocation de ces zones y est principalement résidentielle, mais ces unités urbaines ne pourront ni s'étendre, ni être confortées en densification. Seules les constructions existantes pourront évoluer, sans création de nouveau logement. De nombreux espaces y seraient constructibles.

L'objectif global est de maintenir ces zones telles quelles sont aujourd'hui, en permettant l'évolution du bâti existant, mais sans création de nouveau logement, en lien avec les objectifs de développement de Cambes.

Objectifs recherchés dans le règlement

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâtis sur la vocation principalement résidentielle de la zone UD et sur le constat d'une inconstructibilité de nouvelle habitation. Toutefois des règles de constructibilité sont inscrites afin de réglementer l'implantation d'extensions et d'annexes à la construction principale.

Il s'agit principalement de :

- Interdire toutes les destinations autorisées, en ne permettant uniquement que les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés».
- **Limiter la constructibilité des espaces libres** au sein de ces quartiers d'habitation. La zone UD est une zone où la constructibilité est encadrée en ne permettant que les

extensions des constructions existantes, la densification étant favorisée autour du cœur de ville.

- Maintenir la forme urbaine, en respectant les caractéristiques du tissu existant et les spécificités identitaires de ces quartiers périphériques, en définissant uniquement des possibilités d'extension des constructions existantes.
- L'implantation doit s'adapter aux caractéristiques des zones d'habitat existantes :
 - Imposer l'implantation selon un **recul de 6 m minimum de l'alignement sur voies ou entreprises publiques ou privées** (hors départementales).
 - Imposer l'implantation **à une distance de 6 m minimum**.
- **Favoriser la possibilité de réaliser des extensions de constructions avec 1 étage.**
- La mise en place d'une **règle contraignante d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle** doit plutôt inciter les porteurs de projet à s'inscrire dans une logique de redécoupage du foncier.

Ainsi, la **distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière** sera de **6 m** dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent **aucune baie, ou seulement des baies éclairant des parties secondaires**.

- Par ailleurs, l'**entreprise au sol** est réglementée pour ne pas dépasser **20% de la surface du terrains ou de l'unité foncière**, de manière à maîtriser la processus d'extension des constructions en évitant la création de nouveaux logements.
- En complément, les espaces en pleine terre à préserver sont définis pour maintenir une surface minimale de **70%** de pleine terre sur le parcelle ou sur le terrain.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine de la zone, pour éviter une banalisation des extensions de bourg : les modifications ou intervention sur le bâti existant devront respecter les caractéristiques du bâti notamment par rapport aux toitures et aux matériaux utilisés ; Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages ; Les clôtures existantes doivent être conservées ou réalisées selon des critères spécifiques selon leur implantation et il est fait référence au guide de réalisation des clôtures qui a été réalisé par la communauté des communes des Portes de l'Entre Deux Mers. De plus, pour les plantations, le règlement renvoie en annexe à la liste des plantes de références du CAUE 33.

D. La zone UE

Le zonage : contexte urbain ou géographique



Localisation des zones UE sur Cambes

Le PLU propose un zonage à vocation d'**équipements**, de **services publics et d'intérêt collectif** (UE), décliné en fonction de l'environnement urbain du site.

La zone UE s'attache à cerner **plusieurs sites identifiés comme stratégiques**, de manière à pouvoir permettre le développement des équipements existants (le cimetière, la salle Bellevue, la résidence pour personnes âgées, les locaux techniques de la mairie, la station d'épuration,

le foyer Marie Talet, la clinique les Horizons) et de maintenir ces équipements nécessaires à son fonctionnement à court et à long terme.

La délimitation des zones reprend les limites des terrains de chacun de ces équipements d'intérêt collectif et de services publics, sans extension spatiale.

Les sites identifiés sont **bordés par la zone UA du bourg**, qui appuie le marquage du centre historique de la commune, mais aussi par la **zone UC**, marquant les extensions d'urbanisation plus récentes, mais aussi la zone agricole pour la clinique les Horizons et le foyer Marie Talet.

Ces zones urbaines forment des entités distinctes, composées d'un ensemble de bâtiments s'insérant ou non dans l'armature urbaine du bourg ou du quartier du plateau et d'infrastructures assurant des fonctions d'équipements avec des emprises plus importantes et des implantations bien spécifiques.

Objectifs recherchés dans le règlement

Il s'agit dans cette zone UE de permettre et d'accompagner l'évolution des services et des équipements au sein de leur emprise et leur environnement urbain (garantir le fonctionnement optimal présent et futur).

De plus, la définition de ce périmètre permettra de faciliter la gestion de chaque équipement et service urbain tout en tenant compte de leur cohabitation avec les tissus urbains situés à proximité, notamment à vocation résidentielle.

La fonction spécifique de la zone à vocation d'équipements et de services doit être maintenue et développée de manière à conforter les fonctions de centre-bourg qu'elle occupe, tout en préservant les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères présentes, notamment autour de la mairie.

Pour ces équipements spécifiques les règles sont simplifiées afin de permettre la réalisation de projets d'intérêt général :

- L'**implantation des constructions depuis l'emprise publique / sur une même unité foncière, l'emprise au sol et la hauteur** ne sont **pas réglementées** afin de ne pas limiter la réalisation des projets. En effet, ces équipements répondent à des cahiers des charges très spécifiques qui nécessitent une souplesse réglementaire.
- La gestion de l'**implantation vis-à-vis des limites séparatives latérales** est **réglementée** de façon non contraignante, soit sur les limites séparatives, soit sur une des limites séparatives, soit à 5 m minimum **des limites séparatives latérales**.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à **favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations** aux spécificités des formes urbaines attenantes.
- Viser une performance énergétique des bâtiments optimale (dispositif de production d'énergies renouvelables, conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle, ...)
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités des formes urbaines attenantes.

E. La zone UX

Le zonage : contexte urbain ou géographique



Localisation des zones UX sur Cambes

La zone UX est destinée à l'**accueil d'activités économiques artisanales**. Elle correspond aux **terrains** en entrée nord du bourg, le long de la RD10. La zone est coincée entre la RD10 et la Garonne.

La zone UX est donc très limitée spatialement. Elle est impactée par le PPRI de la Garonne ne laissant que peu de disponibilité foncière. Toutefois, la création de cette zone d'activité permettra à la commune d'appliquer le droit de préemption urbain afin de maîtriser le foncier de cette entrée de ville.

Objectifs recherchés dans le règlement

L'objectif est donc de parvenir à une gestion relativement souple de la zone tout en encadrant et limitant sa vocation aux destinations existantes et selon les modalités suivantes :

- La fonction spécifique de la zone doit être maintenue tout en évitant le développement des constructions et opérations à usage d'habitation. La destination industrielle est également interdite afin de limiter les nuisances compte tenu de la proximité des zones d'habitation limitrophes. Il s'agit donc de permettre la gestion des constructions existantes de cette zone et de permettre de faciliter son accessibilité depuis la RD10.
- Le règlement met l'accent sur l'implantation avec un recul minimum de 5 mètres, elle reste réglementée pour assurer la cohérence du rapport à la voie publique.
- Au regard du contexte rural du positionnement des zones UX, il est prévu une implantation des constructions à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée afin de laisser toute la latitude nécessaire au développement des constructions existantes et d'assurer des dispositions de sécurité minimales au regard de la vocation des constructions.

- La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit au regard de la vocation des constructions.
- L'emprise au sol est limitée à 40% de l'emprise de l'unité foncière, du fait de la situation de la zone afin de limiter les extensions des constructions.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, les règles sont plus souples que dans les autres zones urbaines du fait de l'hétérogénéité des besoins techniques selon les activités. La qualité d'intégration paysagère est toutefois recherchée.

4. Les zones à urbaniser

Peuvent être classées en zones à urbaniser AU, les **secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation**.

Lorsque les **voies publiques** et les **réseaux d'eau, d'électricité** et, le cas échéant, **d'assainissement** existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont **une capacité suffisante** pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone (zone 1AU), le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les **constructions y sont autorisées** soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

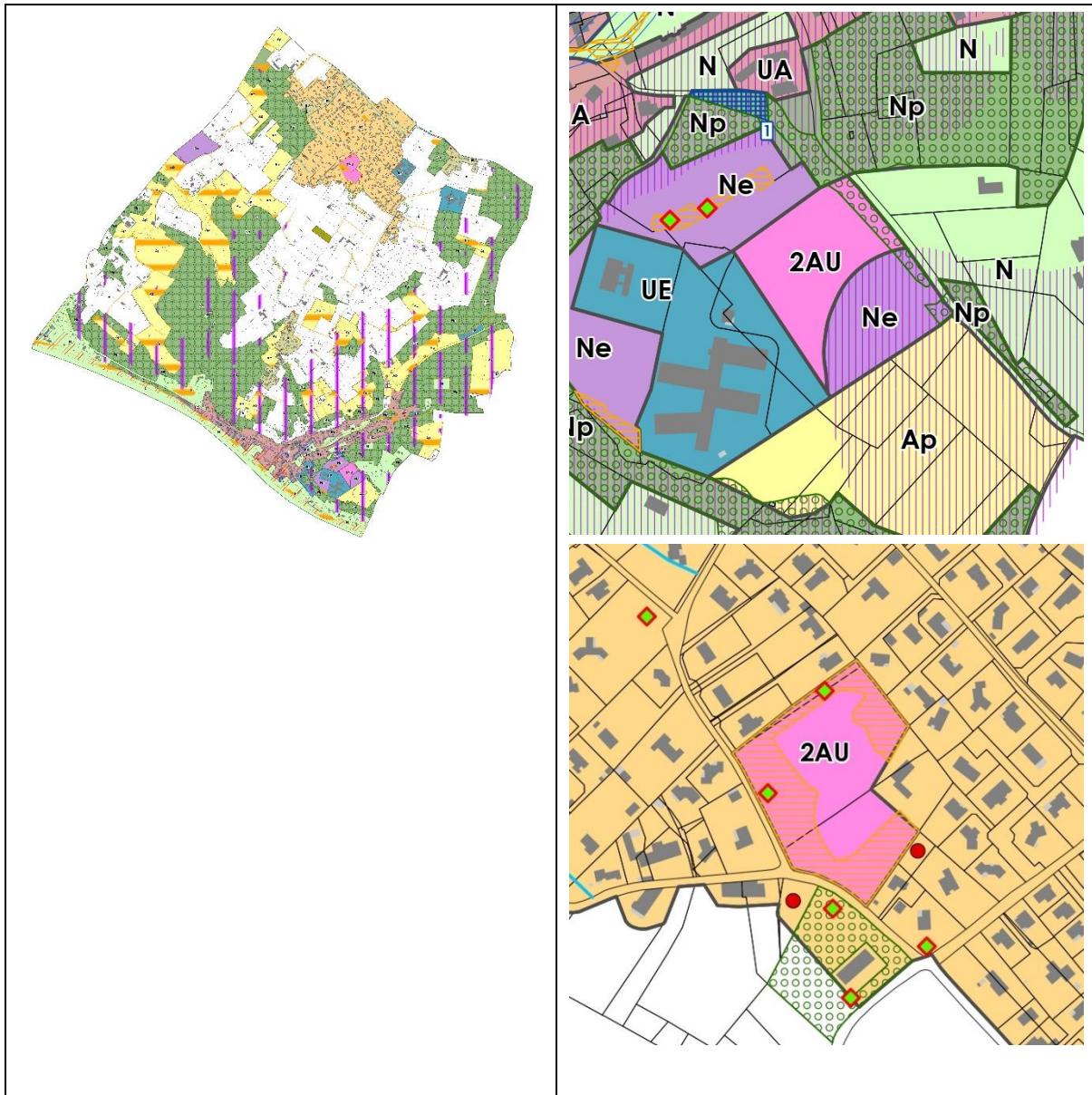
Le développement urbain et donc démographique de la commune de Cambes est conditionné à la capacité d'alimenter en eau potable la population. Les réseaux sont donc considérés comme limités pour permettre la réalisation de zones à urbaniser

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme présente deux zones 2AU, enchâssées dans des espaces déjà urbanisés, dans une logique de cohérence au regard de la capacité de desserte en eau potable des sites.

A. La zone 2AU

Le zonage : contexte urbain ou géographique



Localisation des zones 2AU sur Cambes

La zone 2AU se justifie par l'impossibilité à court terme d'assurer une connexion à la voirie, au réseau d'eau potable selon un volume suffisant au regard des besoins projetés. Ces deux zones 2AU sont localisées au sud du bourg en continuité des équipements de la zone de Bellevue et dans le quartier du plateau, en continuité avec la zone UC précédemment identifiée.

Les zones 2AU sont inscrites comme réserve foncière car il s'agit d'un foncier stratégique qu'il ne faut pas gaspiller. Les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour le développement de nouvelles habitations.

Aux vues de l'emprise des zones 2AU, les terrains sont soumis à permis d'aménager.

Objectifs recherchés dans le règlement

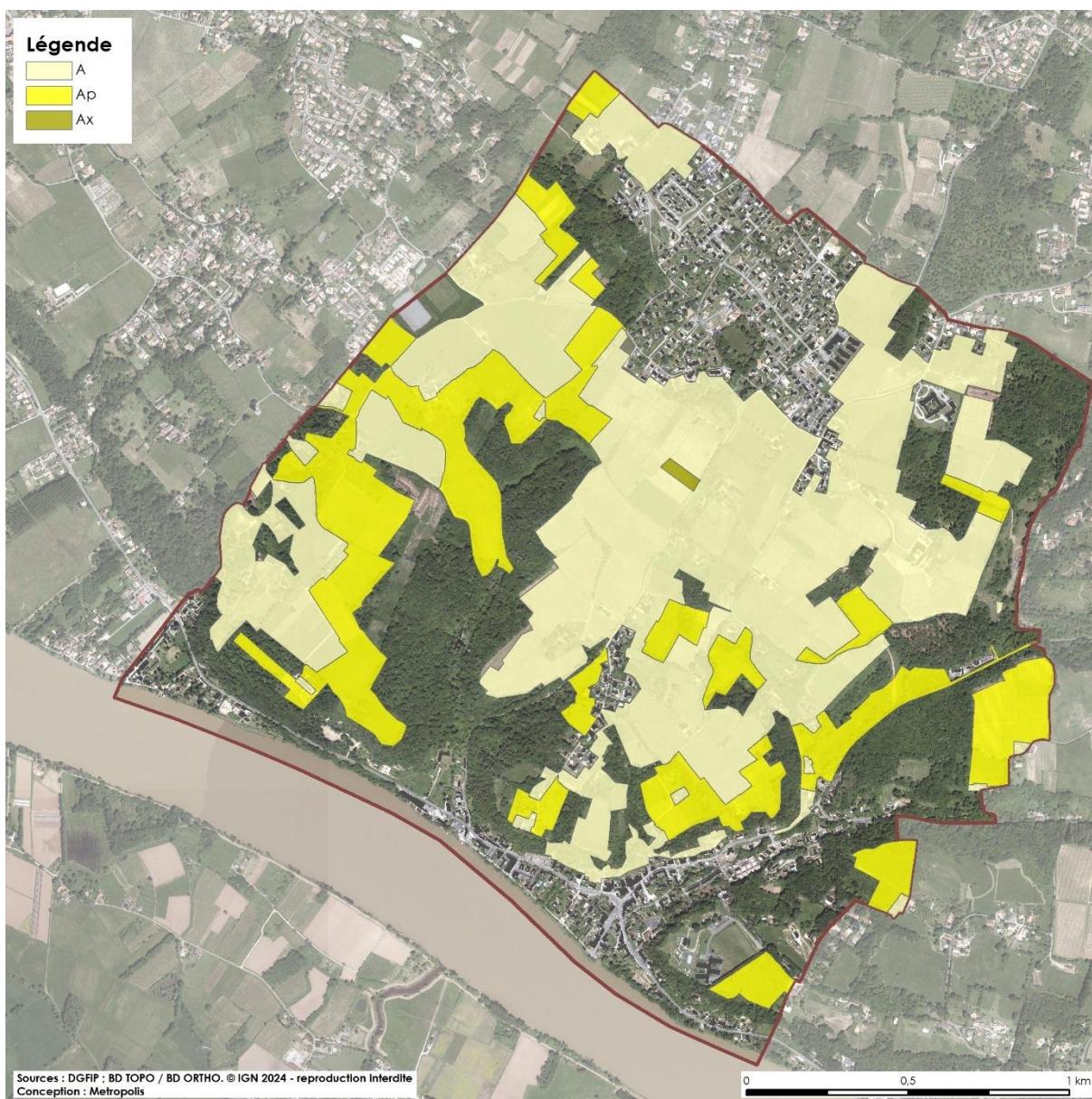
En application de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, la zone 2AU est une **zone à caractère naturel ou agricole destinée à être ouverte à l'urbanisation après mise à niveau des réseaux**, et après s'être assuré d'une **atteinte significative des objectifs de mise sur le marché de logements et de densification**.

Jusqu'à la prochaine révision, toute nouvelle construction est interdite.

5. Les zones agricoles et naturelles et forestières

A. Les zones agricoles

Le zonage : contexte urbain ou géographique



Localisation de la zone A sur Cambes

Peuvent être classés en zone agricole « zones A » les secteurs, équipés ou non, **à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

La zone A est concernée par le risque de mouvements de terrain. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique. Des dispositions spécifiques sont prévues afin d'assurer la gestion des constructions et des activités présentes afin de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation.

Sur la commune de Cambes, la zone agricole concerne aussi les **constructions isolées existantes** localisées sur l'ensemble du territoire communal, afin de permettre leur **évolution**, sans création de nouvelle habitation.

Elle se décompose de zones principales :

- La **zone A**, agricole.
- La **zone Ap**, agricole protégée, assurant une préservation renforcée et consolidant le caractère agricole des secteurs concernés.

De plus, elle compte 1 secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ax. De plus, il faut préciser qu'il n'existe pas de STECAL à vocation d'habitat en zone agricole dans le PLU.

La zone A

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.

Le classement en zone A permet de protéger les terrains en raison de leur qualité agricole et permettre la pérennisation de cette activité sur l'ensemble de la commune, y compris dans des secteurs qui sont sujets à pression foncière (franges d'urbanisation, etc...). La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme.

Les principes généraux du règlement de la zone A doivent permettre de :

- **Pérenniser la fonction économique de production agricole et l'intégrité des terroirs.**
- **Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**
- **Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve de justifications.**

Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), il sera recherché l'implantation en continuité ou en contiguïté des bâtiments existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

- **Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont spécifiques à l'activité agricole comme définit par le code rural :**

Il est ajouté dans le règlement en application de la loi Elan (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) que sont autorisées les constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Permettre la production d'énergie renouvelable :**

Il est donné la possibilité d'installer des constructions et des installations de production d'énergie renouvelable sous conditions de respecter la réglementation en vigueur et de permettre les projets agrivoltaïques.

- **Permettre la gestion mesurée des habitations existantes, non nécessaires à l'activité agricole.**

Le PLU traite la question de la gestion des constructions à usage d'habitation existante. En effet pour ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, il est :

- imposé : aux extensions des constructions à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU d'être limitées à hauteur de 30% d'emprise au sol supplémentaire ou 60 m² d'emprise au sol en plus, sans dépasser 300 m² de surface d'emprise au sol (bâtiment existant + extension).
- autorisé les annexes et piscines inférieure à 30 m² sous réserve d'une implantation à une distance d'éloignement maximum de 20m de l'habitation existante, c'est-à-dire qu'elles doivent être implantées à 'intérieur d'un cercle de 20m autour de la construction principale.

Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs quant à eux ne pourront quant à eux être plus éloignés de la construction d'habitation mais ils sont conditionnés par une surface par animal (3m² par animal) et dans une limite de 15m² d'emprise au sol.

Le nombre d'annexes est limité à 3 par habitation, pour 50 m² d'emprise au sol cumulée (hors emprise du bassin et plages de la piscine) et la surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

La hauteur des habitations existantes sont limitées à 7m à l'égout du toit, c'est-à-dire un niveau supplémentaire par rapport au rez-de-chaussée. La hauteur des annexes est quant à elle limitée à 2,50m.

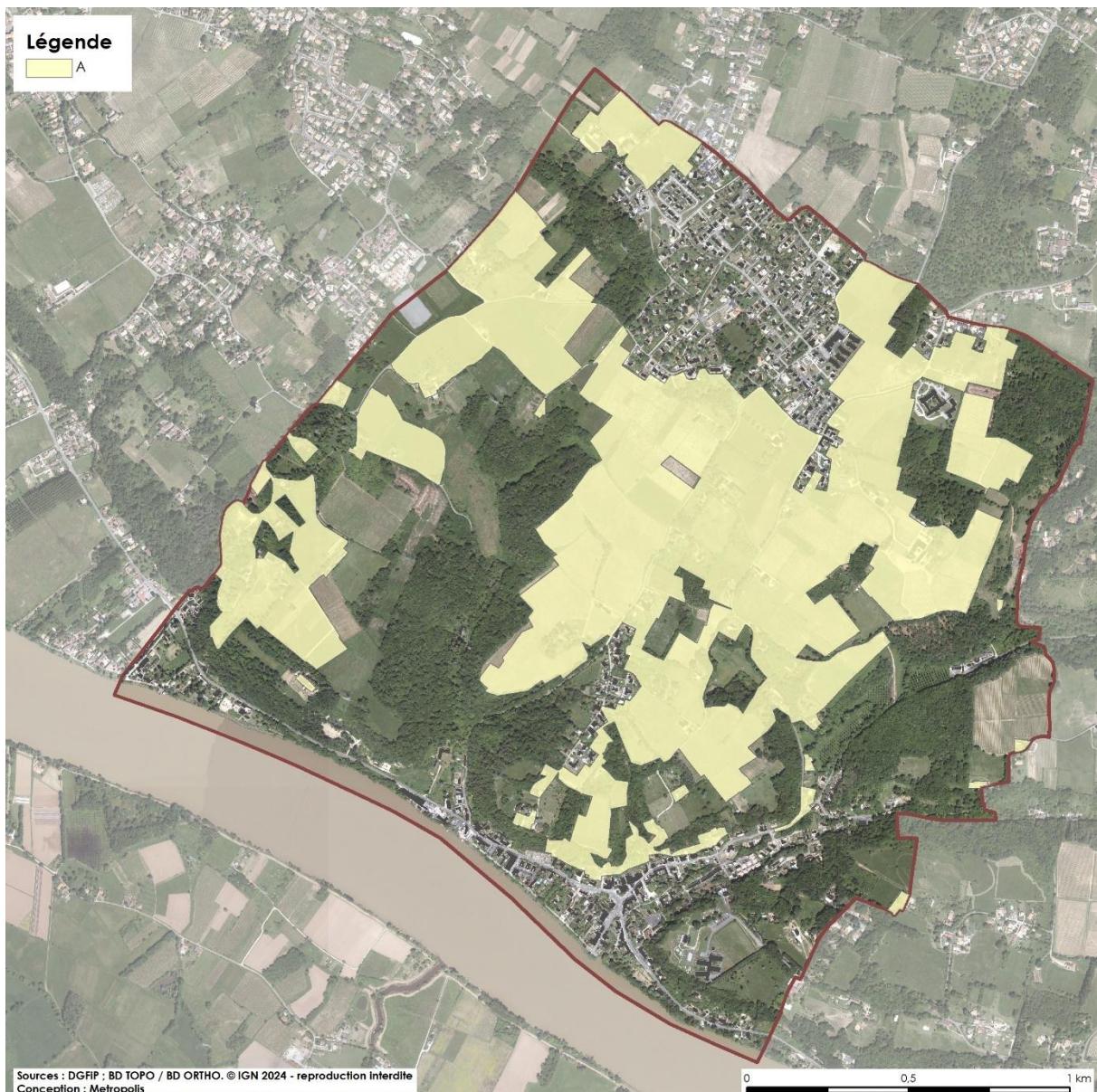
La limite pour les extensions est fixée à 300m². Cette limite correspond à la surface moyenne des constructions existantes (la plupart est ancienne) en zone agricole et en zone naturelle : en effet la surface finale et maximale après extension ne devra pas dépasser de 300m² de surface de plancher, sans création de plus d'un logement supplémentaire.

La collectivité assume pleinement sa volonté de limiter l'extension des habitations existantes mais elle assume aussi de ne pas vouloir limiter les regroupements familiaux.

Protéger la qualité agronomique et paysagère de ces zones :

- Imposer l'implantation avec un recul de 5 mètres minimum des voies publiques (reculs plus importants pour les secteurs hors agglomération longeant les routes départementales),

- Imposer un recul minimum de 10m par rapport à la zone agricole cultivée.
- Proposer une implantation en discontinuité des constructions (recul de 5 mètres minimum pour les constructions agricoles et 3m pour les autres constructions) afin de proposer une diversité d'implantation et de ne pas contraindre techniquement les constructions agricoles qui doivent répondre à des spécificités techniques.
- Ne pas imposer une marge de retrait entre deux constructions pour optimiser le foncier et laisser toute la latitude nécessaire pour les nouvelles constructions agricoles et favoriser le regroupement des constructions nouvelles autour des constructions agricoles existantes.
- Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas défini de limite d'emprise car les besoins inhérents à chaque exploitation agricole peuvent varier et la collectivité ne souhaite pas encadrer trop strictement les constructions à usage agricole et ne pas contraindre techniquement les constructions agricoles qui doivent répondre à des spécificités techniques. Dans ce même objectif, les constructions pourront atteindre jusqu'à 12 mètres de hauteur maximum à l'égout du toit à l'exception des silos , des cuves ...
- La hauteur des constructions à destination d'habitation, liée ou non à l'activité agricole, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit. De plus, les constructions annexes isolées des constructions principales est limitée à 2,50 mètres afin de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

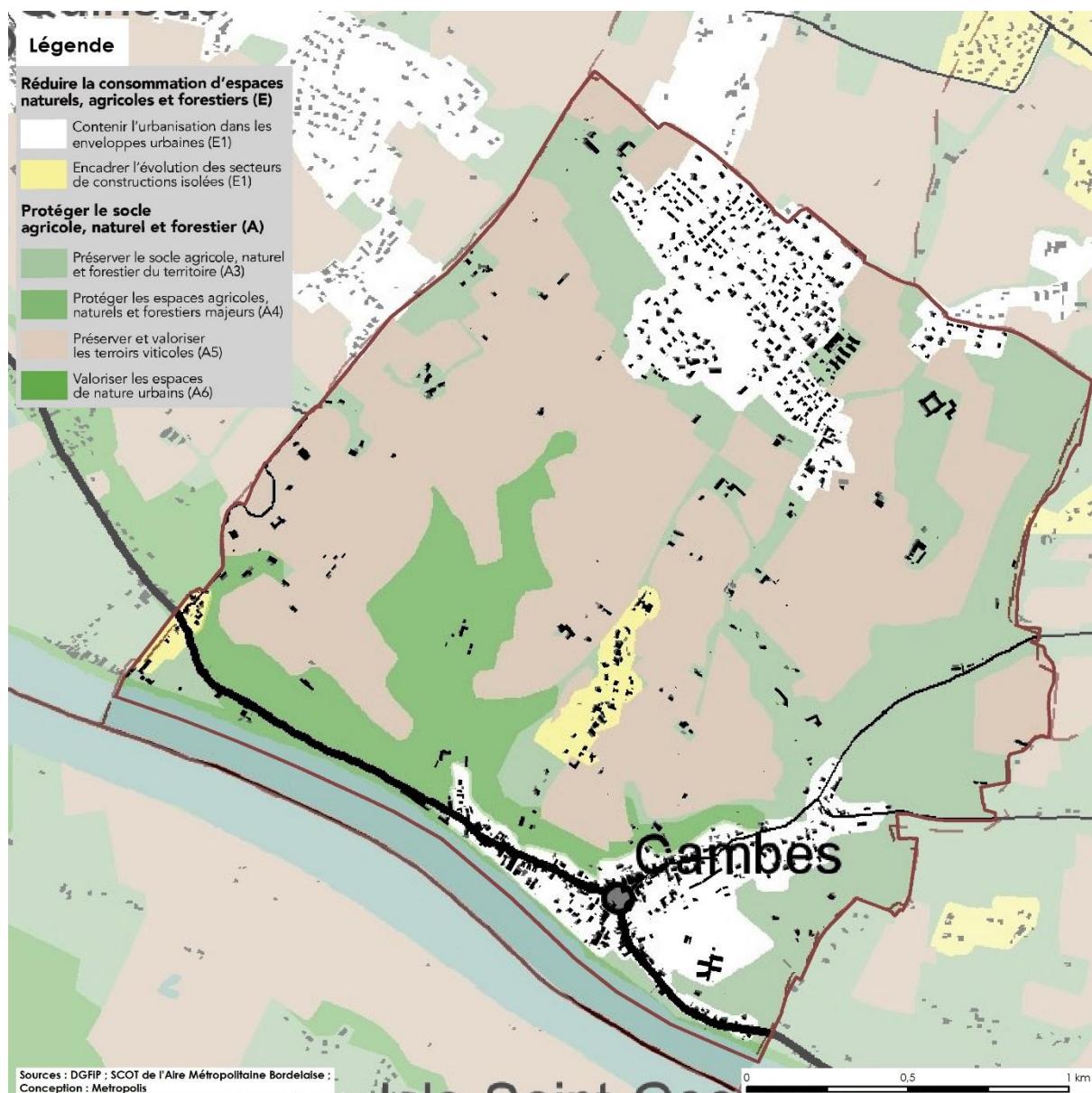


Secteurs couverts par un zonage « A non indicé » dans le PLU de Cambes

La zone Ap

La zone Ap concerne les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées. Ils se positionnent sur les espaces les plus emblématiques de l'identité paysagère agricole et viticole du territoire. La vocation agricole des terres doit être maintenue, et doit aussi être protégée de toute construction nouvelle y compris à usage agricole au regard de la qualité paysagère ou écologique du site.

La zone Ap recouvre les espaces identifiés dans le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise sur lesquels le SCOT prescrit la préservation et la valorisation des terroirs viticoles (Prescription A5).

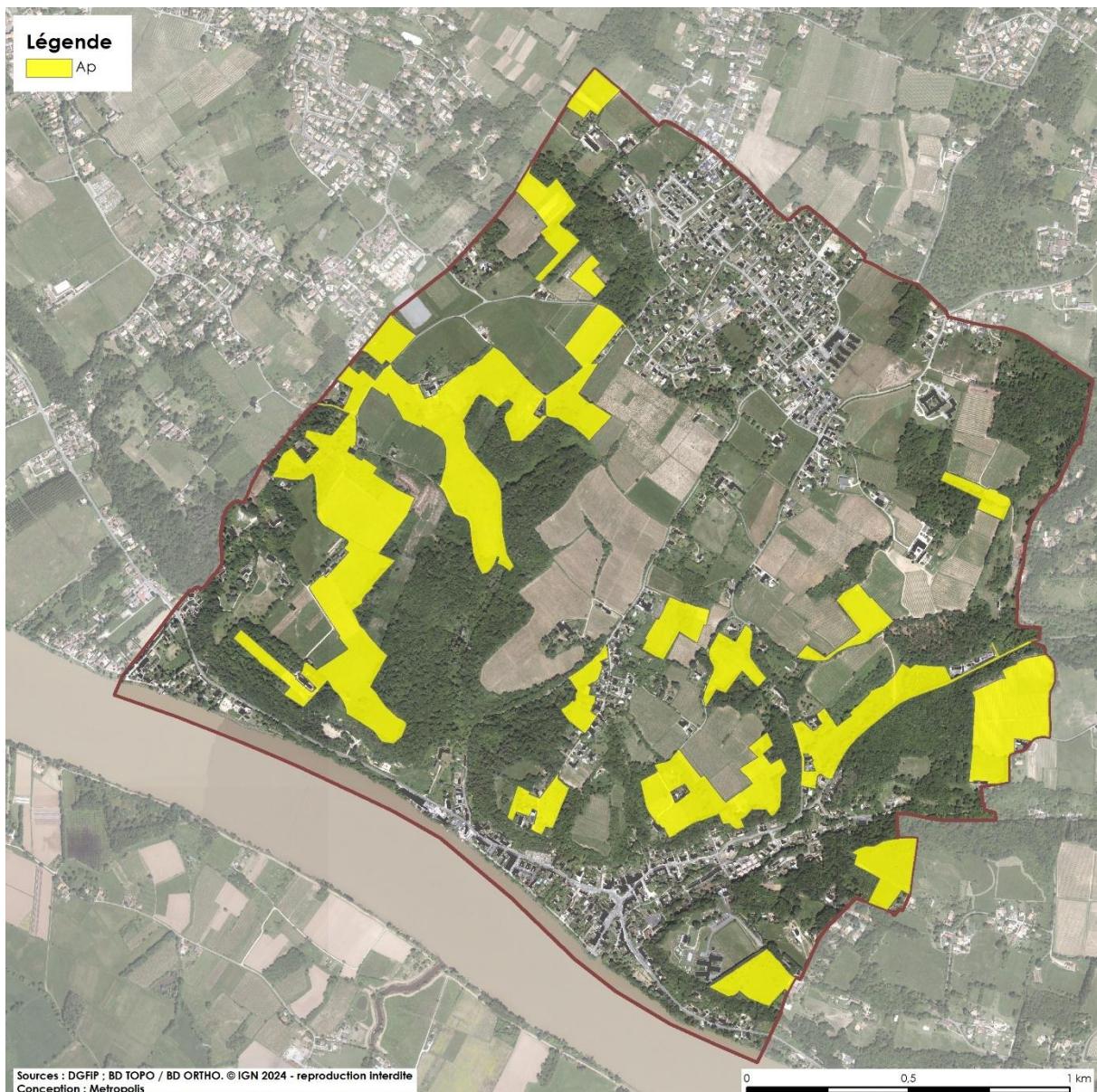


Les zones A viennent compléter les zones Ap pour permettre le regroupement des constructions agricoles et éviter la dispersion des constructions agricoles.

Dans le cadre de la révision du PLU, l'objectif est d'afficher clairement en zone agricole les **terres exploitées ou présentant un potentiel agronomique important**. Les espaces agricoles sont localisés sur l'ensemble de la commune. Il s'agit en grande partie d'**espaces viticoles, des espaces de production céréalières et des prairies**.

La zone Ap correspond aussi la traduction réglementaire d'une partie de la TVB, notamment des espaces élargis le long des cours d'eau et des corridors entre les réservoirs de biodiversité.

La constructibilité est volontairement limitée à l'extension des constructions agricoles existantes et à la réalisation d'équipements publics.



Localisation de la zone Ap sur Cambes

Dans le secteur Ap, sont autorisés uniquement :

- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site, et sous réserve de justifier de ne pouvoir s'implanter ailleurs ;
- Les extensions limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, sauf impossibilité démontrée par l'exploitant agricole, notamment en raison d'une unité foncière restreinte.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone agricole

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ».

Le PLU permet ainsi une constructibilité plus diversifiée que la zone Agricole stricte mais qui reste limitée à une activité précise (différentes selon les types de secteur) ce qui permet d'encadrer précisément les activités existantes dans la logique de diversification de l'activité agricole tel que précisé dans le PADD et sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le STECAL Ax

Le sous-secteur Ax est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zone agricole en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme et qui autorisent des nouvelles constructions sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site car une entreprise de travaux forestiers (agricoles, terrassement, assainissement, ...) a acheté le foncier et souhaite y construire un hangar de stockage de bois et de son matériel de travaux forestiers.

Il s'agit de permettre les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination d'activités forestières, d'entrepôt ou de bureau dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le règlement du STECAL Ax limite donc la constructibilité nécessitée par l'évolution sur un site limité en surface.



Objectifs recherchés par le règlement des STECAL

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Pérenniser la fonction économique de cette activité forestière en préservant l'intégrité des terroirs viticoles périphériques.

- Protéger cette zone et la réserver aux activités forestières
- Permettre la gestion mesurée des futures constructions non nécessaires à l'activité agricole.

Le PLU comptabilise 1 seul STECAL en zone agricole sur l'ensemble du territoire communal de Cambes ce qui correspond à une définition exceptionnelle d'autant que le territoire est marqué par un mitage historique de constructions qui n'ont pas de vocation agricole.

Il s'agit donc de cas exceptionnels et dérogatoires justifiés par la présence d'une activité forestière dont les extensions ne sont pas permises par l'application de la règle de constructibilité de la zone agricole.

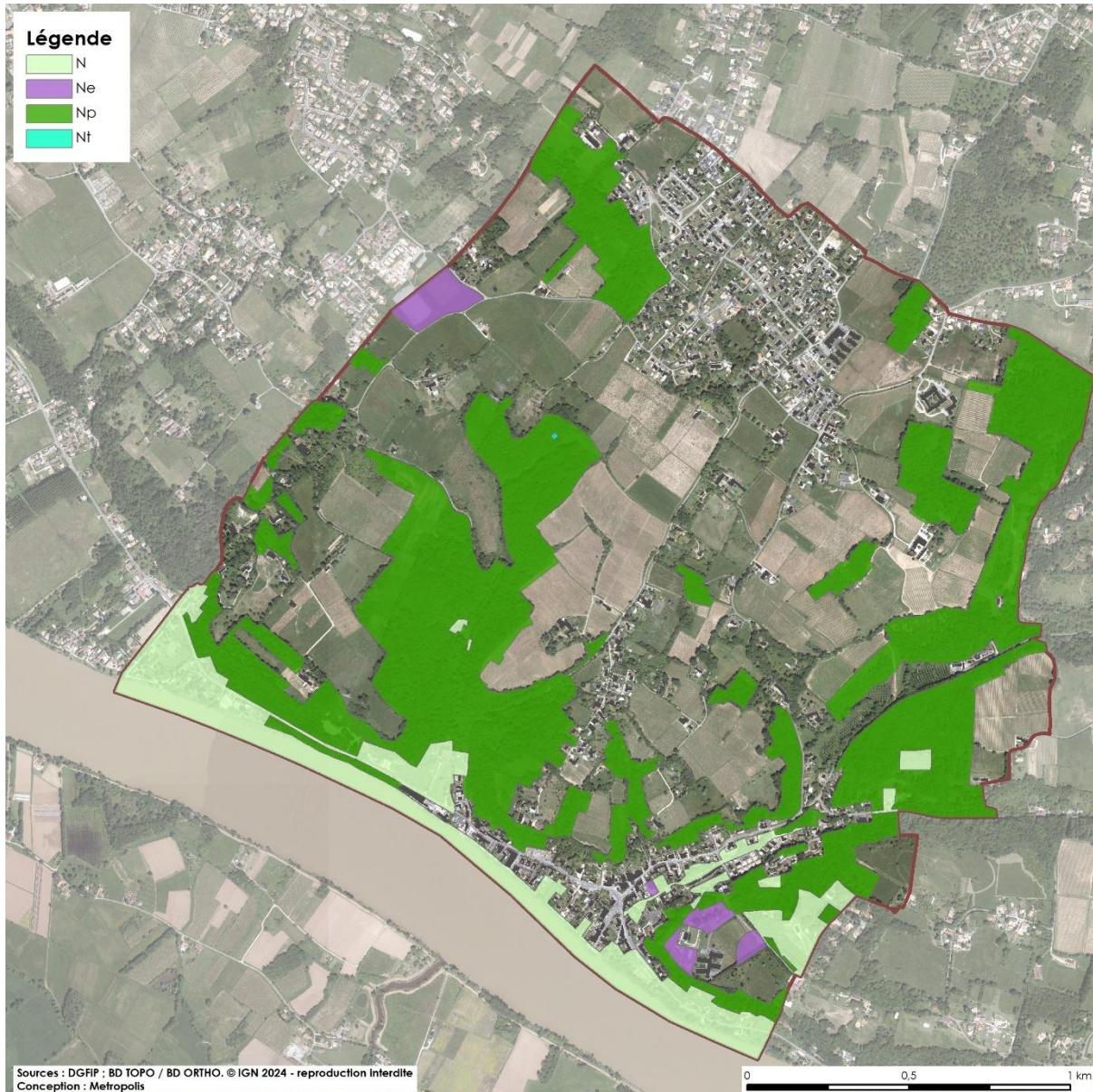
S'agissant de STECAL, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Dans le cas des STECAL en zone agricole, ces secteurs par leur délimitation, ne compromettent pas l'activité ni la qualité paysagère du site, ni les extensions des constructions autorisées.

Le PLU permet ainsi une constructibilité plus diversifiée mais qui reste limitée à une activité précise ce qui permet d'encadrer précisément les activités et leurs extensions éventuelles dans la logique de diversification de l'activité tel que précisé dans le PADD.

Dans tous les cas, le règlement apporte à la préservation du caractère paysager des sites en limitant les hauteurs afin de ne pas engendrer d'impacts significatifs sur les panoramas et en limitant l'emprise au sol afin de ne pas engendrer de nuisances et risques relatifs à l'imperméabilisation des sols.

B. Les zones naturelles

Le zonage : contexte urbain ou géographique



Localisation de la zone N sur la commune de Cambes

Peuvent être classées en zone naturelle et forestière « zones N », les **espaces**, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la **qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt**, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une **exploitation forestière**, soit de leur **caractère d'espaces naturels (...)**.

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du Plan de

Prévention des Risques Inondation. Des dispositions spécifiques sont prévues afin d'assurer la gestion des constructions et des activités présentes afin de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation.

Sur la commune de Cambes, la zone naturelle concerne les **espaces identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue**, et les **constructions isolées existantes** localisées sur l'ensemble du territoire communal, afin de permettre leur **évolution**, sans création de nouvelle habitation.

Cette zone englobe des **terrains généralement non ou insuffisamment équipés**, qui constituent des **milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages**, afin de préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle se décompose en 4 secteurs :

- La **zone Np**, naturelle protégée, assurant une préservation renforcée et consolidant le caractère naturel des secteurs concernés sur l'ensemble du territoire communal.
- Le secteur **Ne**, naturelle à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif, notamment les installations sportives en limite avec la commune de Quinsac (terrains de sport), le cimetière sur le site de Bellevue, les installations de jeux pour enfants autour de la salle Bellevue et l'aire de stationnement ainsi qu'une partie de l'ancien terrain de foot sous lequel il existe un risque de mouvement de terrain et l'aire de stationnement en cours de réalisation en contre-bas de la mairie le long du Luc.
- Le secteur **Nt**, naturelle à vocation touristique limitée sur lequel il existe une cabane perchée.

La zone N

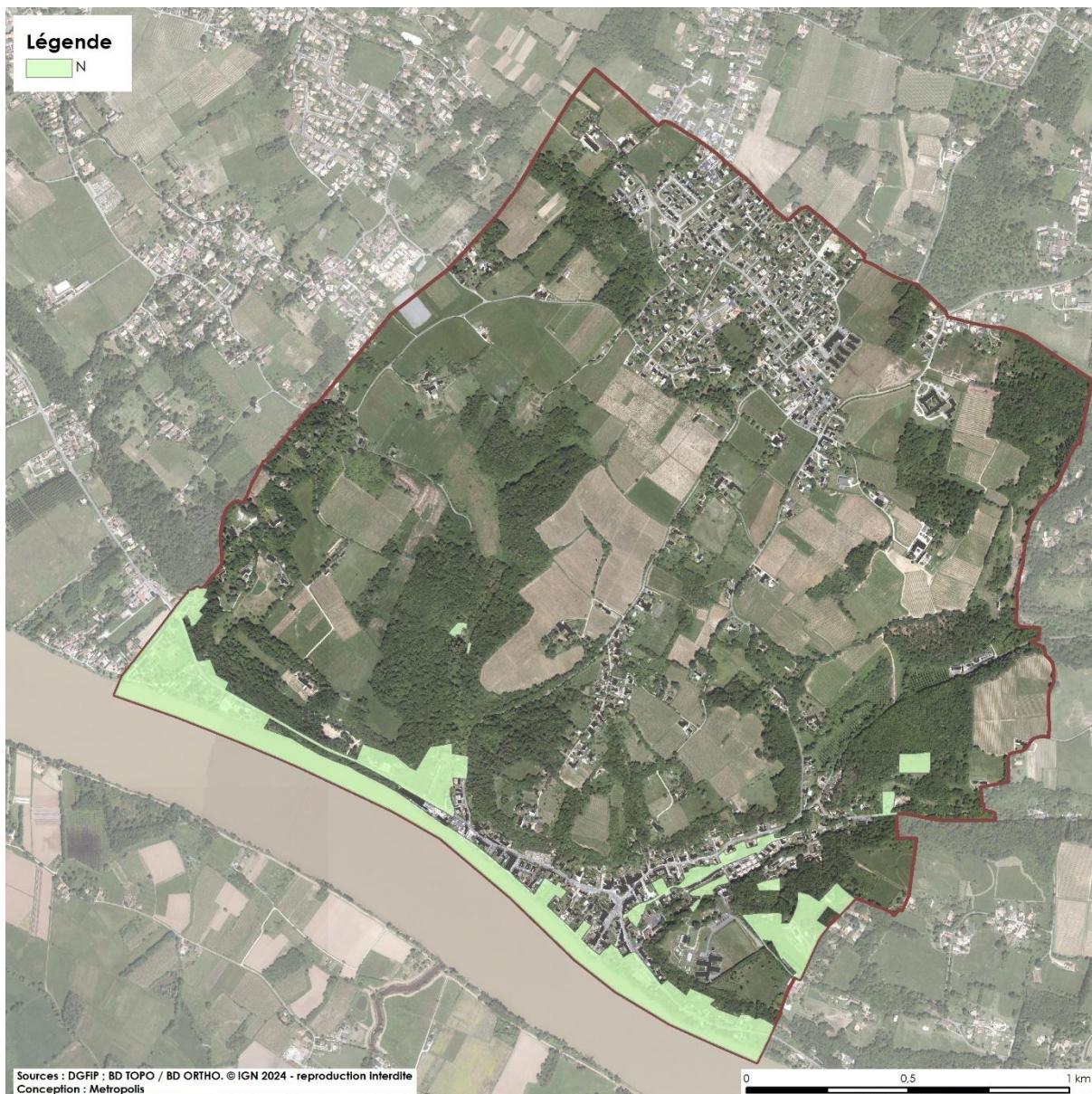
Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription relative aux cœurs de biodiversité et aux espaces naturels, éléments de la Trame Verte et Bleue définie sur le territoire communal en compatibilité avec les prescriptions du SCOT en la matière.

Par ailleurs, une partie des zones humides connues et potentielles sont intégrées en zone N car elles constituent des espaces à préserver non seulement pour leur qualité écologique mais également pour leur multifonctionnalité (capacité à épurer les eaux, à retenir les eaux en périodes de crue et à les restituer en période d'étiage...).

Pour répondre aux objectifs écologiques fixés par la loi, le zonage naturel et les périmètres repérés au titre des « dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine » ont été les outils principalement utilisés. Dans cet objectif, un panel d'outils complémentaires au zonage a été utilisé : les Espaces Boisés Classés, application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les alignements d'arbres, ...

Ces dispositifs viennent assurer la préservation des particularités physiques du territoire qui forgent son identité, son attractivité, sa qualité environnementale et paysagère (topographie, réseau hydrographique, ...). Par exemple, les boisements des vallons ont un rôle à la fois environnemental mais aussi technique pour le maintien des sols.

Selon les éléments recouverts, les zones N peuvent donc prendre des tailles plus ou moins importantes.



Secteurs couverts par un zonage « N non indicé » dans le PLU de Cambes

Les principes généraux du règlement doivent permettre :

- **De valoriser les espaces naturels, boisés, végétalisés du territoire.** Ne sont autorisées que les constructions nouvelles à destination :
 - D'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières.
 - D'exploitation agricole et forestière et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve de justifications :
 - Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), les implantations devront être regroupées afin de limiter le mitage du territoire par l'urbanisation.
 - Il sera recherché l'implantation en continuité ou en contiguïté des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation

- **Permettre la gestion mesurée des habitations existantes, non nécessaires à l'activité agricole.**

Le PLU traite la question de la gestion des constructions à usage d'habitation existante. En effet pour ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, il est :

- imposé : aux extensions des constructions à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU d'être limitées à hauteur de 30% d'emprise au sol supplémentaire ou 60 m² d'emprise au sol en plus, sans dépasser 300 m² de surface d'emprise au sol (bâtiment existant + extension).
- autorisé les annexes et piscines inférieure à 30 m² sous réserve d'une implantation à une distance d'éloignement maximum de 20m de l'habitation existante, c'est-à-dire qu'elles doivent être implantées à l'intérieur d'un cercle de 20m autour de la construction principale.

Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs quant à eux ne pourront quant à eux être plus éloignés de la construction d'habitation mais ils sont conditionnés par une surface par animal (3m² par animal) et dans une limite de 15m² d'emprise au sol.

Le nombre d'annexes est limité à 3 par habitation, pour 50 m² d'emprise au sol cumulée (hors emprise du bassin et plages de la piscine) et la surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

La hauteur des habitations existantes sont limitées à 7m à l'égout du toit, c'est-à-dire un niveau supplémentaire par rapport au rez-de-chaussée. La hauteur des annexes est quant à elle limitée à 2,50m.

La limite pour les extensions est fixée à 300m². Cette limite correspond à la surface moyenne des constructions existantes (la plupart est ancienne) en zone agricole et en zone naturelle : en effet la surface finale et maximale après extension ne devra pas dépasser de 300m² de surface de plancher, sans création de plus d'un logement supplémentaire.

La collectivité assume pleinement sa volonté de limiter l'extension des habitations existantes mais elle assume aussi de ne pas vouloir limiter les regroupements familiaux.

La zone naturelle intègre la possibilité, le long de la Garonne, la possibilité de gérer les cabanes de pêche existantes (carrelets) ainsi que les constructions nécessaires aux travaux de reconstruction ou de réparation partielle modifiant l'aspect ou les dimensions des installations.

Il est proposé de conditionner ces constructions :

- La surface totale de l'installation (plateforme et cabane) 20 m² au maximum,
- La hauteur de la cabane ne dépasse pas 2,50 m au maximum entre le plancher et l'égout du toit,
- De démonter l'insertion paysagère de la cabane,
- De ne pas créer de logement,
- De se situer le long de la Garonne.

- **D'accompagner la valorisation écologique des sites et limiter les impacts des nouvelles constructions autorisées sur les paysages et l'environnement :**

- Imposer l'implantation avec un recul de 5 mètres minimum des voies publiques (reculs plus importants pour les secteurs hors agglomération longeant les routes départementales),

- Imposer un recul minimum de 10 m minimum des berges afin de prendre en compte le risque d'inondation et de limiter l'exposition des personnes et des biens.
- Imposer une implantation en discontinuité des constructions (recul de 5 mètres minimum) afin de maintenir des porosités visuelles et physiques entre le bâti,
- Ne pas imposer une marge de retrait entre deux constructions pour optimiser le foncier et laisser toute la latitude nécessaire pour les nouvelles constructions agricoles et favoriser le regroupement des constructions nouvelles autour des constructions agricoles existantes.
- Pour les constructions à usage agricole et forestière, il n'est pas défini de limite d'emprise car les besoins inhérents à chaque exploitation agricole peuvent varier et la collectivité ne souhaite pas encadrer trop strictement les constructions à usage agricole et ne pas contraindre techniquement les constructions agricoles qui doivent répondre à des spécificités techniques. Dans ce même objectif, les constructions pourront atteindre jusqu'à 12 mètres de hauteur maximum à l'égout du toit à l'exception des silos et des cuves.
- Pour les constructions à destination d'habitation, liée ou non à l'activité agricole, 50% minimum de l'unité foncière sera maintenue en pleine terre afin de préserver le caractère rural et naturel des sites. L'emprise au sol sera parallèlement au maximum de 50% de l'unité foncière. Les cabanes de pêche voit leur emprise limitée à 20m².
- La hauteur des constructions à destination d'habitation, liée ou non à l'activité agricole, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit. De plus, les constructions annexes isolées des constructions principales est limitée à 2,50 mètres afin de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La zone Np

Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription des **dispositions du SCOT** relatives aux coeurs de biodiversité et aux espaces naturels, mais aussi à la retranscription de la **Trame Verte et Bleue** à une échelle plus fine de la commune.

La zone Np recouvre les espaces identifiés dans le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise sur lesquels le SCOT prescrit :

- La préservation du socle naturel et forestier du territoire (A3),
- La protection des espaces naturels et forestiers majeurs (A4),
- Valoriser les espaces naturels urbains (A6)

Dans le cadre de la révision du PLU, l'enjeu est d'afficher clairement une zone naturelle permettant la **préservation** et la **valorisation des espaces naturels**. Pour répondre aux objectifs écologiques fixés par la loi, le zonage naturel et les périmètres repérés au titre des autres dispositions de préservation ont été les outils principalement utilisés. Dans cet objectif, un **panel d'outils complémentaires au zonage** a été utilisé : les **Espaces Boisés Classés** (EBC), les **entités boisées à protéger**, les **alignements d'arbres**, les **protections de haies...**

Ces zones concernent des espaces naturels, pour autant, ces territoires peuvent avoir différents rôles ou usages, notamment d'interface : entre infrastructure routière et urbanisation, jouant un rôle de **zone tampon**, - d'**espace de transition**, entre urbanisation et espace naturel à forte valeur écologique et/ou agricole, ou entre deux espaces urbains de différente vocation.

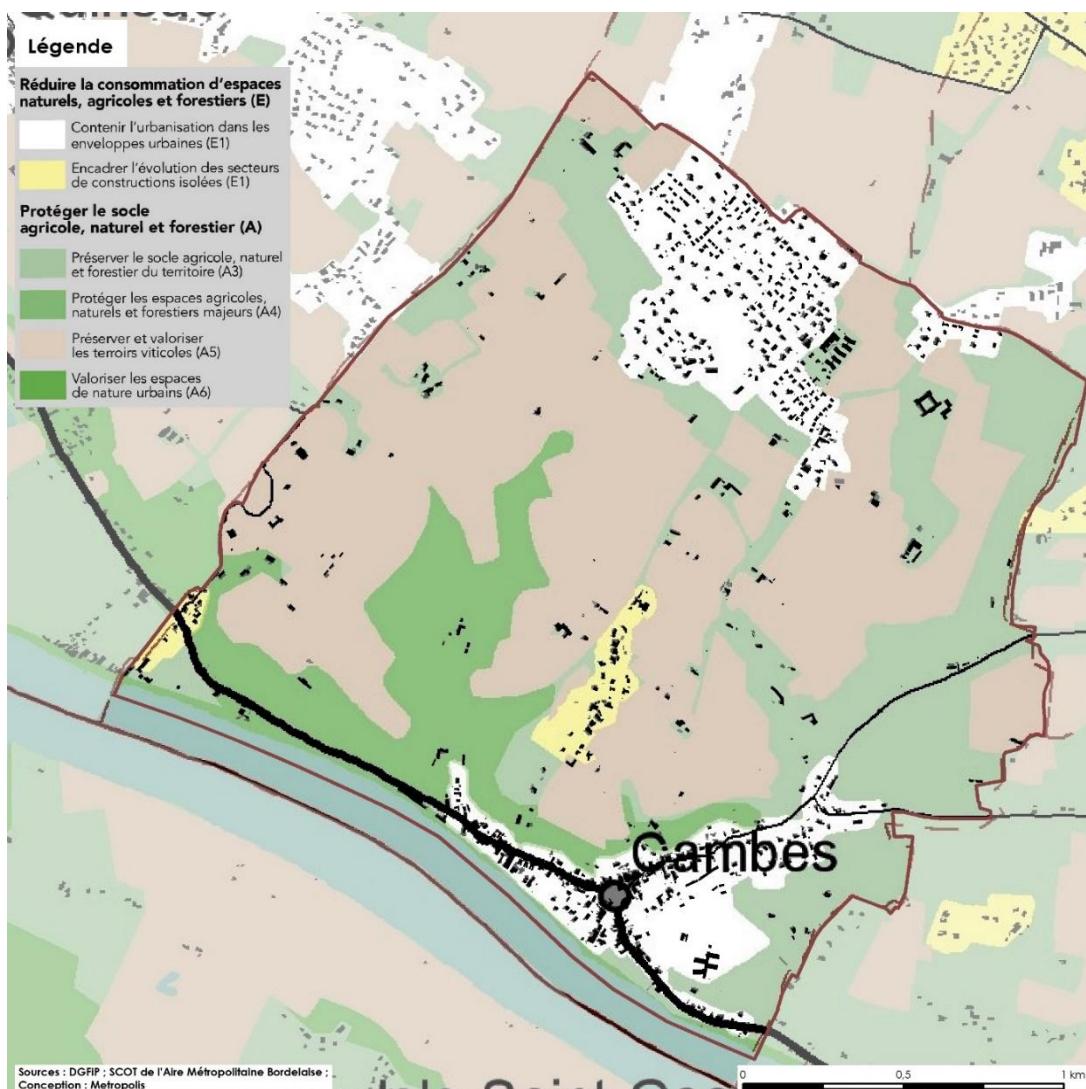
Dans le respect des documents de planification et de gestion de l'eau de portée supérieure (SDAGE, SAGE), des objectifs du SCoT, le PLU s'est attaché à définir des **zones naturelles le long du réseau hydrographique** afin :

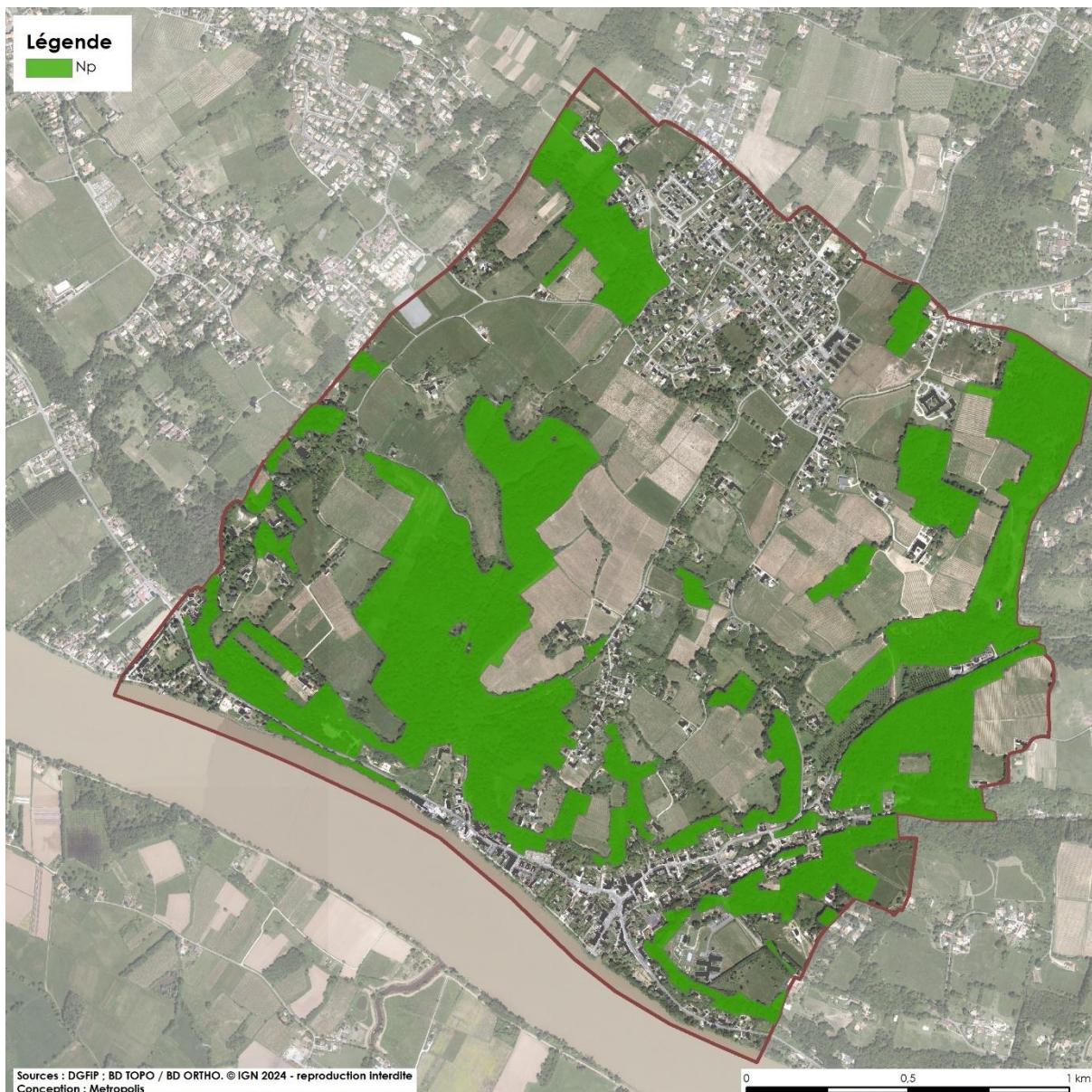
- De **préserver** et de **restaurer les milieux aquatiques et humides** constituant la trame bleue.
- De **contribuer au bon état écologique des cours d'eau**.
- De **réduire les pressions s'exerçant sur les milieux aquatiques et humides** pour leur permettre d'assurer leurs fonctions d'épuration des eaux, de régulation des risques d'inondation, ...

En plus des milieux aquatiques et des zones humides d'importance inscrits et délimités au SRADDET, le PLU a délimité des **zones naturelles** sur les milieux qui renferment une biodiversité plus ordinaire, mais réellement présente sur le **linéaire des cours d'eau** de la commune. **Entretenir et valoriser ces zones humides et aquatiques** permet en effet de **préserver les possibilités de déplacements des espèces sauvages** sur l'ensemble du territoire. Les cours d'eaux sont en connexion avec les milieux aquatiques et naturels, ce qui permet d'**éviter une érosion de la diversité biologique**.

Le projet de la municipalité entend ainsi :

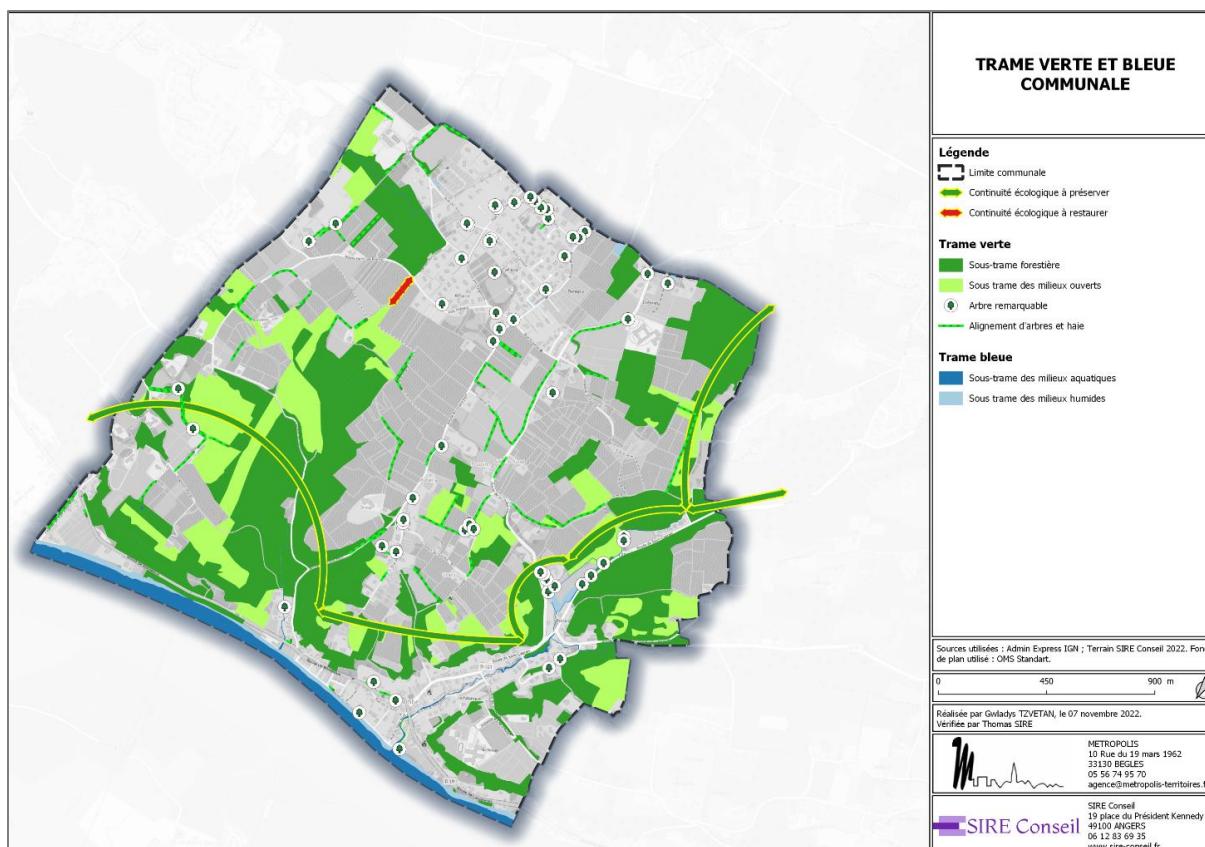
- **Préserver des espaces naturels, de la biodiversité**, ... et leur différenciation par rapport aux zones agricoles conformément à l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme.
- **Classer en zone naturelle la majorité des boisements**, afin de limiter le ruissellement, favoriser l'écoulement des eaux, préserver les sols et la diversité de la flore et de la faune...





Localisation de la zone Np sur Cambes

Le zonage Np (couplé au zonage Ap) est également mobilisé pour éviter la fragmentation des espaces naturels et agricoles qui constituent le support de continuités écologiques « terrestres » de la TVB de Cambes. Il s'agit-là d'un enjeu important du PLU.



Afin d'atteindre ces objectifs, aucune construction à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et environnementales du site, n'est autorisée.

De plus, ce zonage Np (couplé à Ap) constitue également une des réponses apportées par le PLU pour éviter les incidences significatives sur les espèces et les habitats d'intérêt communautaire liés au réseau européen Natura 2000. De façon complémentaire, d'autres outils offerts par le Code de l'Urbanisme sont mobilisés afin de ne pas porter atteintes aux secteurs à enjeu Natura 2000 ou ZNIEFF.

En secteur Np, sont autorisés uniquement :

- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site, et sous réserve de justifier de ne pouvoir s'implanter ailleurs ;
- Les extensions limitées à 50% des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ».

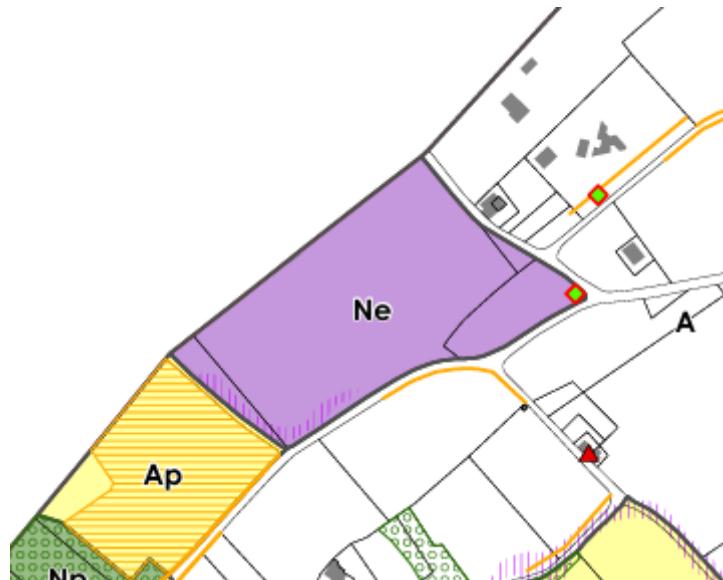
Le PLU permet ainsi une constructibilité plus diversifiée que la zone Naturelle stricte mais qui reste limitée à une activité précise (différentes selon les types de secteur) ce qui permet d'encadrer précisément les activités existantes dans la logique de diversification de l'activité agricole tel que précisé dans le PADD et sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le STECAL Ne

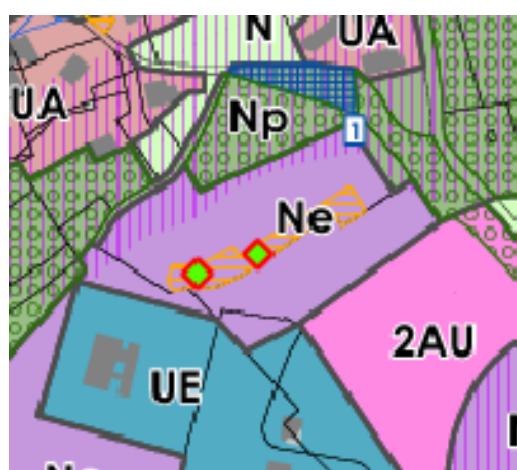
Le secteur Ne, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée où sont autorisés uniquement les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des installations et des constructions liées et nécessaires à l'activité et à l'équipement du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

Ce secteur en zone naturelle a une vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif, notamment destinée à la gestion de l'ancienne station d'épuration qui permet actuellement le lieu de stockage de la commune et plateforme de broyage.

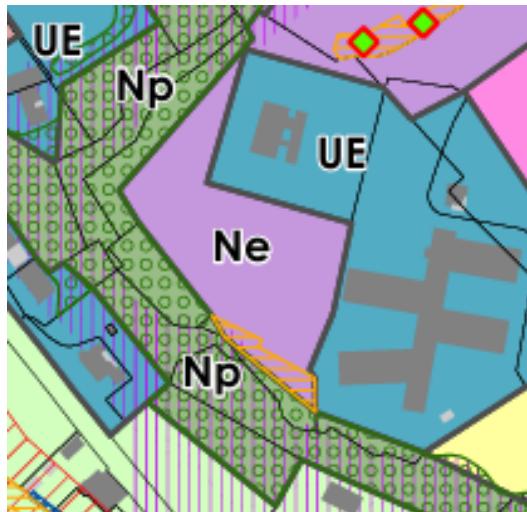
Il n'existe que 5 secteurs Ne sur le territoire de Cambes :



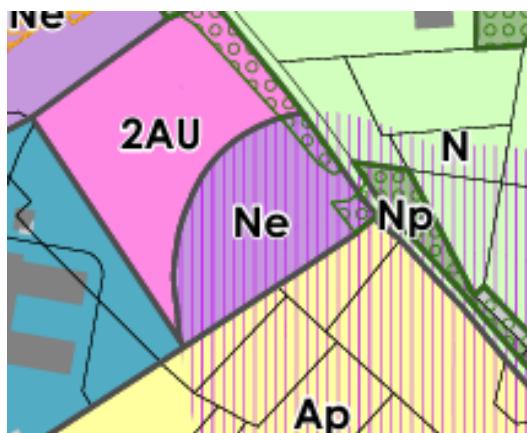
- les installations sportives en limite avec la commune de Quinsac (terrains de sport),



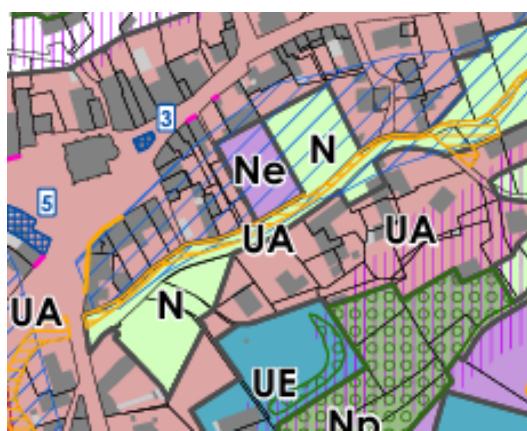
- le cimetière sur le site de Bellevue et l'aire de stationnement



- les installations de jeux pour enfants autour de la salle Bellevue et le l'aire de stationnement,



- l'ancien terrain de foot sous lequel il existe un risque de mouvement de terrain,



- l'aire de stationnement en cours de réalisation en contre-bas de la mairie le long du Luc

Le STECAL Nt

Dans le secteur Nt, sont autorisés les constructions à vocation d'hébergement touristique et les hôtels à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces agricoles, naturels et les paysages environnants : **il existe un seul secteur de Tailles et de Capacité d'Accueil limitées Nt sur le territoire de Cambes. Ce secteur est défini autour d'une cabane perchée existante et éviter un morcellement de l'ensemble naturel dans lequel cette cabane est implantée.**

Dans le secteur Nt, sont autorisées toutes les constructions, installations et aménagements, tout en maintenant la capacité de production agricole du site, en particulier :

- Les résidences atypiques et/ou démontables constituant une habitation touristique, dans la limite de 20 m² par unité.

dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le règlement du STECAL Nt limite donc la constructibilité nécessitée par l'évolution sur un site limité en surface.

Objectifs recherchés par le règlement des STECAL

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Pérenniser la fonction économique de production agricole et notamment viticole et l'intégrité des terroirs.
- Protéger ces zones et les réserver aux activités agricoles
- Permettre la gestion mesurée des habitations présentes non nécessaires à l'activité agricole.

Le PLU comptabilise 6 STECAL en zone naturelle sur l'ensemble du territoire communal de Cambes ce qui correspond à une définition exceptionnelle d'autant que le territoire est marqué par un fort mitage de constructions qui n'ont pas de vocation agricole.

Il s'agit donc de cas exceptionnels et dérogatoires justifiés par la présence de constructions existantes dont les extensions ne sont pas permises par l'application de la règle de constructibilité de la zone naturelle.

Les sous-secteurs Ne, Nt sont des Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone naturelle en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme et qui autorisent des nouvelles constructions sans compromettre le caractère de la zone ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Ne, sont autorisés uniquement les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaires à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

En secteur Nt, sont autorisés toutes les constructions, installations et aménagements nécessaire à un hébergement touristique (cabane perchée).

S'agissant de STECAL, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Dans le cas des STECAL en zone naturelle N comme pour ceux en zone agricole, ces secteurs par leur délimitation, ne compromettent pas l'activité ni la qualité paysagère du site, ni les extensions des constructions autorisées.

Le PLU permet ainsi une constructibilité plus diversifiée mais qui reste limitée à une activité précise ce qui permet d'encadrer précisément les activités et leurs extensions éventuelles dans la logique de diversification de l'activité tel que précisé dans le PADD.

Dans tous les cas, le règlement apporte à la préservation du caractère paysager des sites en limitant les hauteurs afin de ne pas engendrer d'impacts significatifs sur les panoramas et en

limitant l'emprise au sol afin de ne pas engendrer de nuisances et risques relatifs à l'imperméabilisation des sols.

Secteur	Constructions autorisées	Implantation	Hauteur	Emprise au sol	Espace en pleine terre
Ne	Les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaires à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.	Règles de la zone N	3,5m à l'égout du toit	Non réglementé	Non réglementé
Nt	Toutes les constructions, installations et aménagements, tout en maintenant la capacité de production agricole du site, en particulier : <ul style="list-style-type: none"> - Les résidences atypiques et/ou démontables constituant une habitation touristique, dans la limite de 20 m² par unité. - Les extensions des constructions existantes et annexes (piscine, abris, ...). - Les résidences atypiques et/ou démontables constituant une habitation touristique. 		3 mètres mesurée entre le plancher et l'égout du toit ou à l'acrotère, ou à la hauteur de la construction existante.	20 m ² par unité d'hébergement créée et l'emprise au sol cumulée maximale des constructions sera de 20 % de la surface du terrain ou de l'unité foncière, compris(e) dans le secteur	70% minimum

<p>dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Et à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels environnants</p>				
---	--	--	--	--

Objectifs recherchés par le règlement

Les principes généraux du règlement doivent permettre :

- Le maintien des espaces naturels, boisés, végétalisés de la commune et le maintien de la valeur écologique de ce territoire.
- Préserver l'intégrité de ces espaces en y limitant le mitage : maintenir une constructibilité très limitée.
- Interdire toutes les nouvelles constructions mais assurer la gestion des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (extension, annexe et piscine).
- Autoriser les constructions de services publics ou d'intérêt collectif liées à la gestion et à l'entretien des milieux naturels à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (dont les abris pour animaux participant à l'entretien des milieux naturels).

6. Les emplacements réservés

En application des articles L.151-41 et R.151-34 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ».

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS			
N° de repérage	Désignation des opérations envisagées	Bénéficiaire	Surfaces (en m²)
1	Elargissement de la voirie	Commune	644 m ²
2	Création d'un espace public	Commune	692 m ²
3	Création d'un cheminement vélo / voie verte (largeur 3m)	Commune	942 m ²
4	Renaturation / Crédit du corridor écologique	Commune	419 m ²
5	Aménagement de sécurité du Carrefour sur la RD10	Commune	308 m ²
6	Création d'un cheminement vélo / voie verte (largeur 3m)	Communauté de Communes	347 m ²

Le PLU arrêté crée 7 emplacements réservés.

Depuis l'arrêt du PLU, pendant la période d'avis des PPA et de l'enquête publique, la municipalité a poursuivi ces travaux d'étude de faisabilité afin de finaliser l'amélioration de la desserte de la zone 2AU. Dans le cadre des observations à l'enquête publique, la commune vise à apporter au projet de PLU les modifications suivantes :

- Création d'un nouvel emplacement, affectant les parcelles AE 294 et AE678, sur un espace en EBC, pour permettre l'évolution dudit projet qui vise à élargir l'emprise de la voirie communale n°3 de la Roque conduisant : à la salle Bellevue, à une zone d'équipement UE, à une zone classée naturelle à vocation d'équipement zone NE et, à la future zone d'habitation 2 AU proche du centre bourg
- Suppression de l'emplacement réservé n°3 au motif qu'il est devenu inutile.
- Suppression de l'emplacement réservé n°1 en raison de l'évolution du projet technique moins onéreux que celui inscrit dans le PLU arrêté.

Le PLU crée donc 6 emplacements réservés.

La superficie totale des emplacements réservés représente environ 3 352 m².

4 emplacements réservés sont créés afin de créer ou d'aménager des voies et des espaces publics (ER n°1, 2, 3 et 5), notamment l'emplacement réservé n°1 pour permettre de l'élargissement de la voirie de desserte de la zone 2AU de Bellevue.

Un emplacement réservé est créé pour l'aménagement d'un cheminement vélo (voie verte) en compatibilité avec le schéma de déplacement doux porté par la communauté de communes des Portes de l'Entre Deux Mers.

Un emplacement réservé(n°4) est créé afin de reconstituer un corridor écologique entre deux réservoirs de biodiversité en application de la trame verte et bleue sur la commune de Cambes.

7. Bâtiments pouvant changer de destination

Sont identifiées sur le plan de zonage du PLU les constructions qui peuvent bénéficier d'un changement de destination. Sur Cambes, deux constructions sont concernées.

Localisation	Zonage PLU	Photographie et destination autorisée
Parcelle : AB 304 Lieu-dit : Domaine de Galland Dast		 <p>Vocation : Autre équipement recevant du public (salle de réunion)</p>
Parcelle : AC837-838 Lieu-dit : Chemin de Rondeau		 <p>Vocation : Un logement</p>

8. Outils de protection et de mise en valeur du territoire

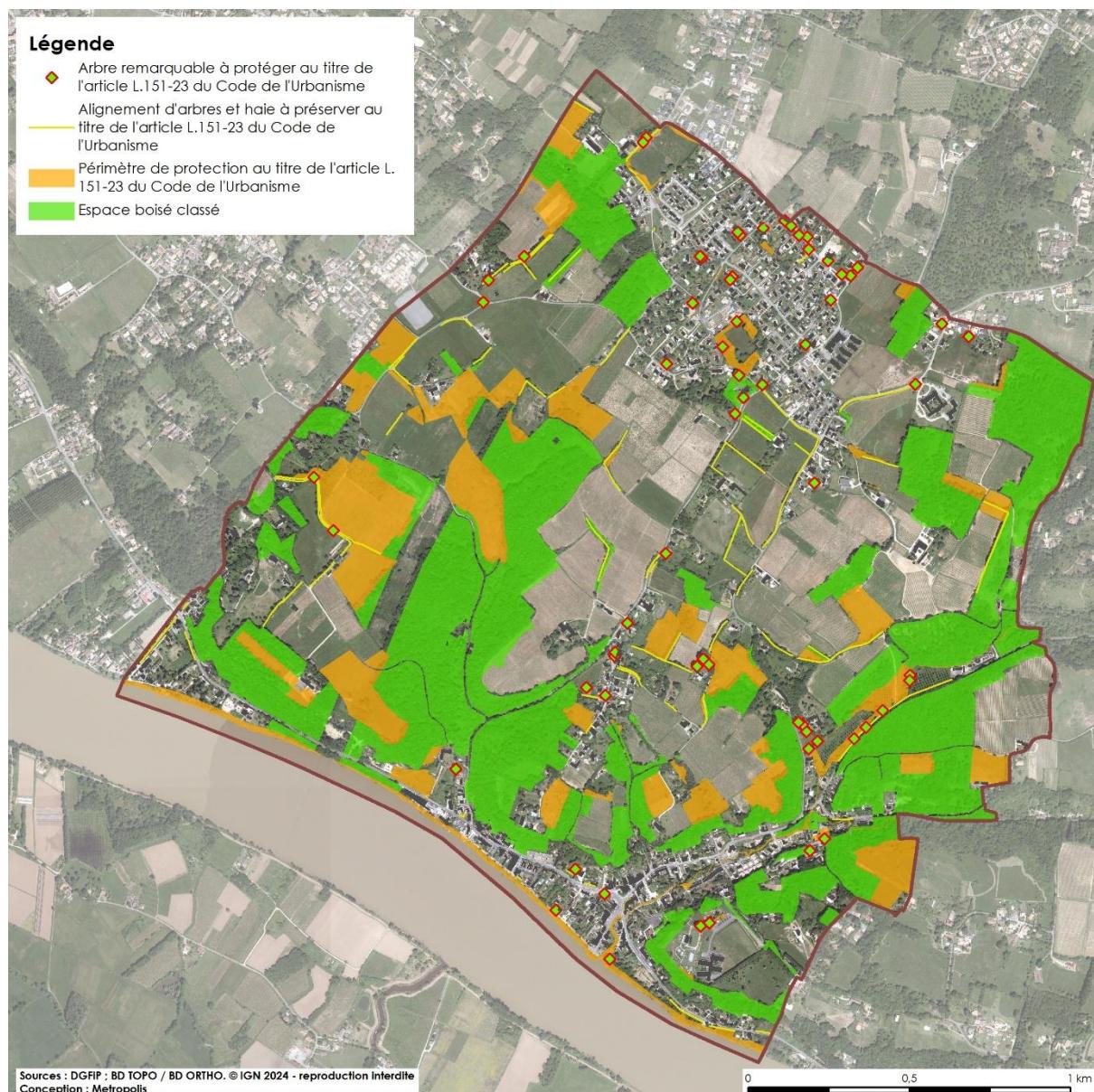
A. Les Espaces Boisés Classés

Les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme permettent de **classer, protéger ou créer tout ou partie des bois, forêts et parcs à conserver**.

Le classement des terrains en Espaces Boisés Classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier. Les **défrichements de terrains boisés non classés** dans le présent document, et quelle que soit la zone dans laquelle ils se situent, sont **soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier**.

Le PLU de Cambes, classe 132,18 hectares en Espaces Boisés Classés (correspondant aux prescriptions surfaciques). La carte communale de 2011 n'avait pas d'outils de préservation inscrits en application de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme.



De plus, 52,58 hectares d'espaces agricoles sont préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, en application de la trame verte et bleue définie sur le territoire communal.

Enfin, un emplacement réservé pour la renaturation et la reconstitution d'un corridor écologique est défini dans la zone sur une surface de 3353m².

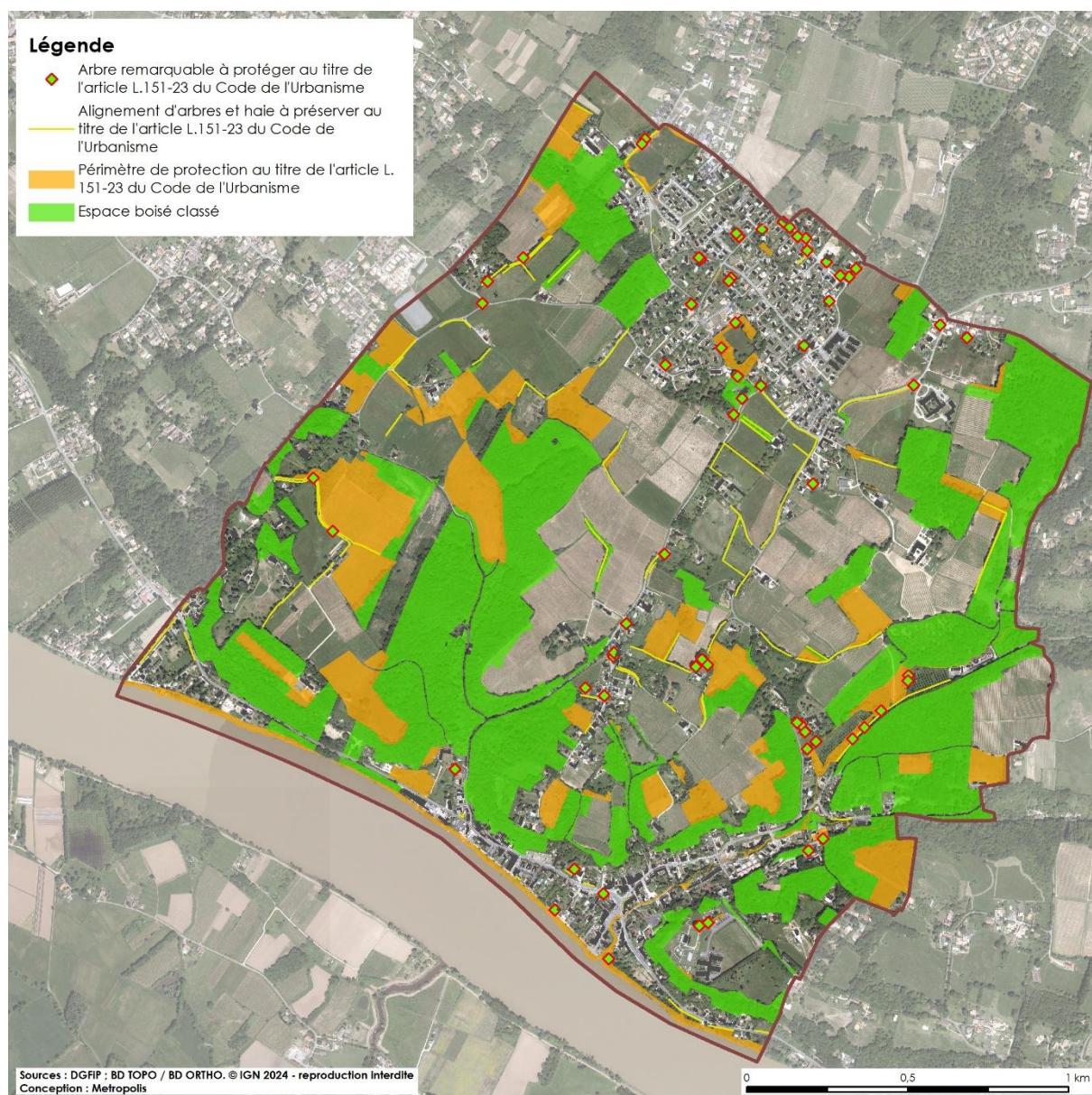
B. Les éléments du patrimoine remarquable architectural, paysager, naturel et écologique

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 Code de l'Urbanisme sont principalement :

- Des parcs et boisements (patrimoine naturel). 65 arbres sont identifiés dans le cadre de cette préservation.

Dans le PLU de Cambes :

- 52,58 ha sont classés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (forme surfacique), contre 0 ha dans le document d'urbanisme en vigueur.
- 9,3 km de haies ou alignement d'arbres sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (prescription linéaire), contre 0 ml dans le document d'urbanisme en vigueur.
- 65 arbres sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (prescription ponctuelle), contre 0 dans le document d'urbanisme en vigueur.



4. SURFACES ET CAPACITES D'ACCUEIL DEGAGEES DU PLU

1. Tableau des surfaces

Le tableau suivant présente la répartition et la proportion des surfaces par zones et secteurs dans le PLU.

Carte communale de 2011			PLU de 2025		
Type de zone	Surface en ha	Part du territoire communal (%)	Type de zone	Surface en ha	Part du territoire communal (%)
Total Zone U	82,34	16,23%	Total Zone U	68,61	13,52%
/	/	/	UA	16,57	3,27%
/	/	/	UC	38,30	7,55%
/	/	/	UD	6,70	1,32%
/	/	/	UE	6,72	1,32%
/	/	/	UX	0,32	0,06%
/	/	/	Total Zone AU	2,32	0,46%
/	/	/	2AU	2,32	0,46%
/	/	/	Total Zone A	253,83	50,05%
/	/	/	A	176,66	34,82%
/	/	/	Ap	76,79	15,14%
/	/	/	Ax	0,49	0,10%
Total Zone N	424,99	83,77%	Total Zone N	182,46	35,96%
/	/	/	N	35,48	6,99%
/	/	/	Ne	4,95	0,98%
/	/	/	Np	142,00	27,99%
/	/	/	Nt	0,03	0,01%
Total général	507,33	100,00%	Total général	507,33	100,00%

De manière générale, la synthèse de l'évolution des surfaces entre la carte communale de 2011 et la PLU de 2025 permet de mettre en avant les points suivants :

- Un effort de contraction des zones urbaines et à urbaniser (-13,73 ha) : Cet effort est significatif, d'autant plus que les zones UD sont des zones ne permettant pas la construction de nouvelle habitation correspondant à des secteurs non prioritaires de constructions isolées définis par le SCOT. En effet, un travail sur les limites des zones constructibles permet d'intégrer les objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Un travail sur la définition des zones urbaines et à urbaniser : une spécialisation des zones est définie en fonction des destinations et de la vocation de chaque zone ;
- Des zones à urbanisées à long terme sont toutes fermées et soumises à révision, donc inconstructibles. L'intégration du potentiel de densification au sein des zones urbaines contribue ainsi à limiter le besoin d'extensions de l'urbanisation sur les espaces naturel, agricole et forestier ;
- Une réduction significative des zones naturelles correspondant à la réalité de l'occupation des sols. En effet, les zones agricoles et les zones naturelles étaient regroupées dans une seule et même zone dans la carte communale.

- La superficie des zones naturelles correspond à la traduction de la trame verte et bleue sur le territoire et des prescriptions du SCOT, soit 35,96% du territoire (soit 182,46 ha).
- Une augmentation significative de la surface des zones agricole : +253,83 ha, qui s'explique par l'actualisation opérée sur l'occupation effective des sols, entre la carte communale et le PLU.

2. Analyse de la capacité de production de logements dans le PLU

A. Évolution de la capacité d'accueil

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil mise en œuvre dans le PLU, et d'apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives précédemment définies.

L'évaluation de la capacité d'accueil du PLU prend appui sur les objectifs communaux de rationalisation des capacités de création de logements dans le périmètre aggloméré existant de Cambes, notamment dans les zones UA et UC.

L'évaluation de la capacité de logements a été déterminée en application du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

La municipalité a défini un besoin de **34 logements à créer d'ici 2035** (selon une hypothèse de croissance démographique annuelle moyenne portée à 0,25 % en ne retenant que la stabilisation de la population pour permettre une remise à niveau des réseaux en commençant pas la voirie et le travail sur les emprises publiques).

Le calcul de la capacité des espaces disponibles du projet de PLU se base sur plusieurs constats :

Pour l'habitat, le projet de PLU a identifié différentes formes d'espaces libres :

- les unités foncières densifiables, en zones UA et UC,
- les unité foncières libres, en zones UA et UC,
- les projet en cours.

Ces différentes capacités sont réparties selon les types de zones du PLU (U et 2AU).

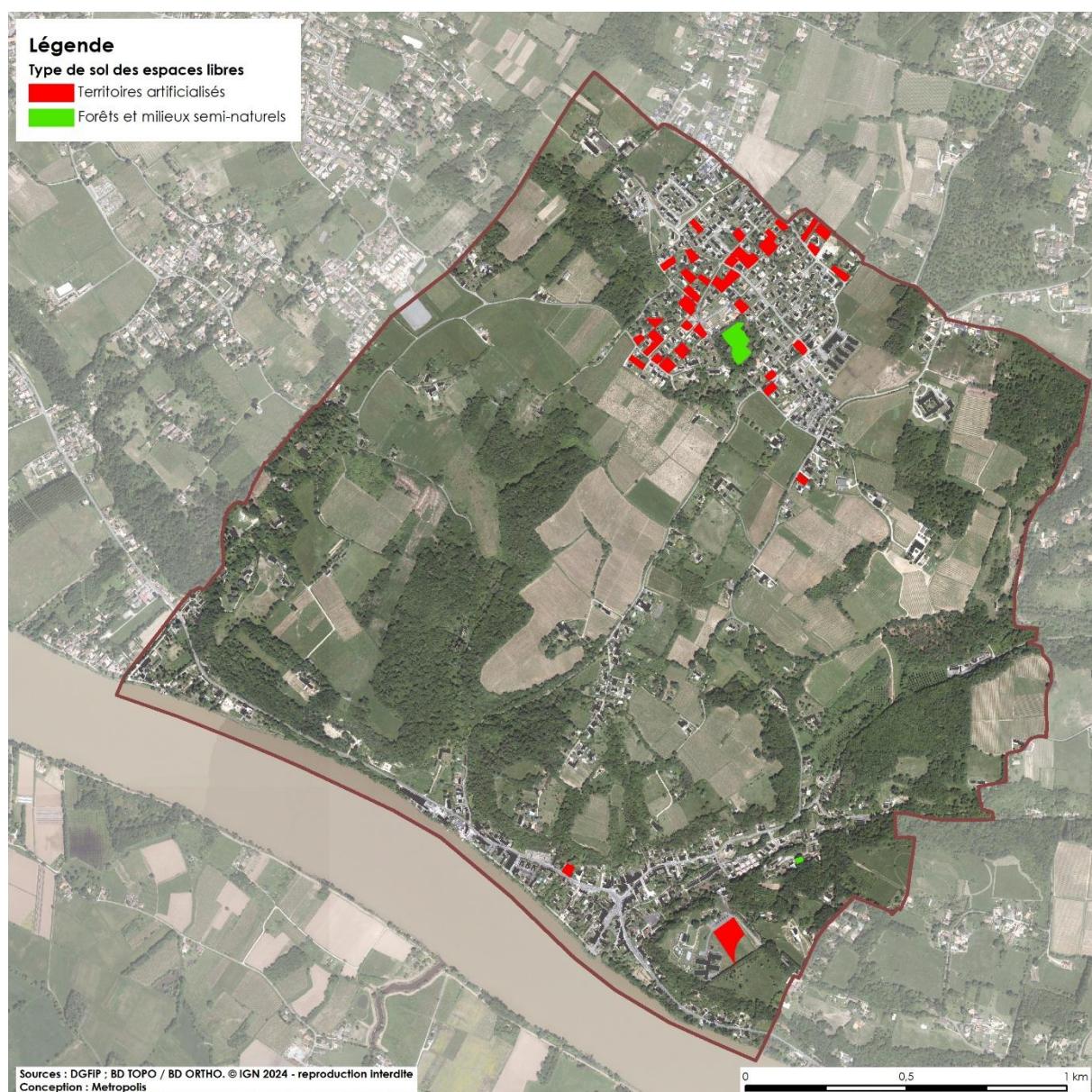
Les capacités de production de logement du PLU s'élèvent à 35 logements réparties comme suit :

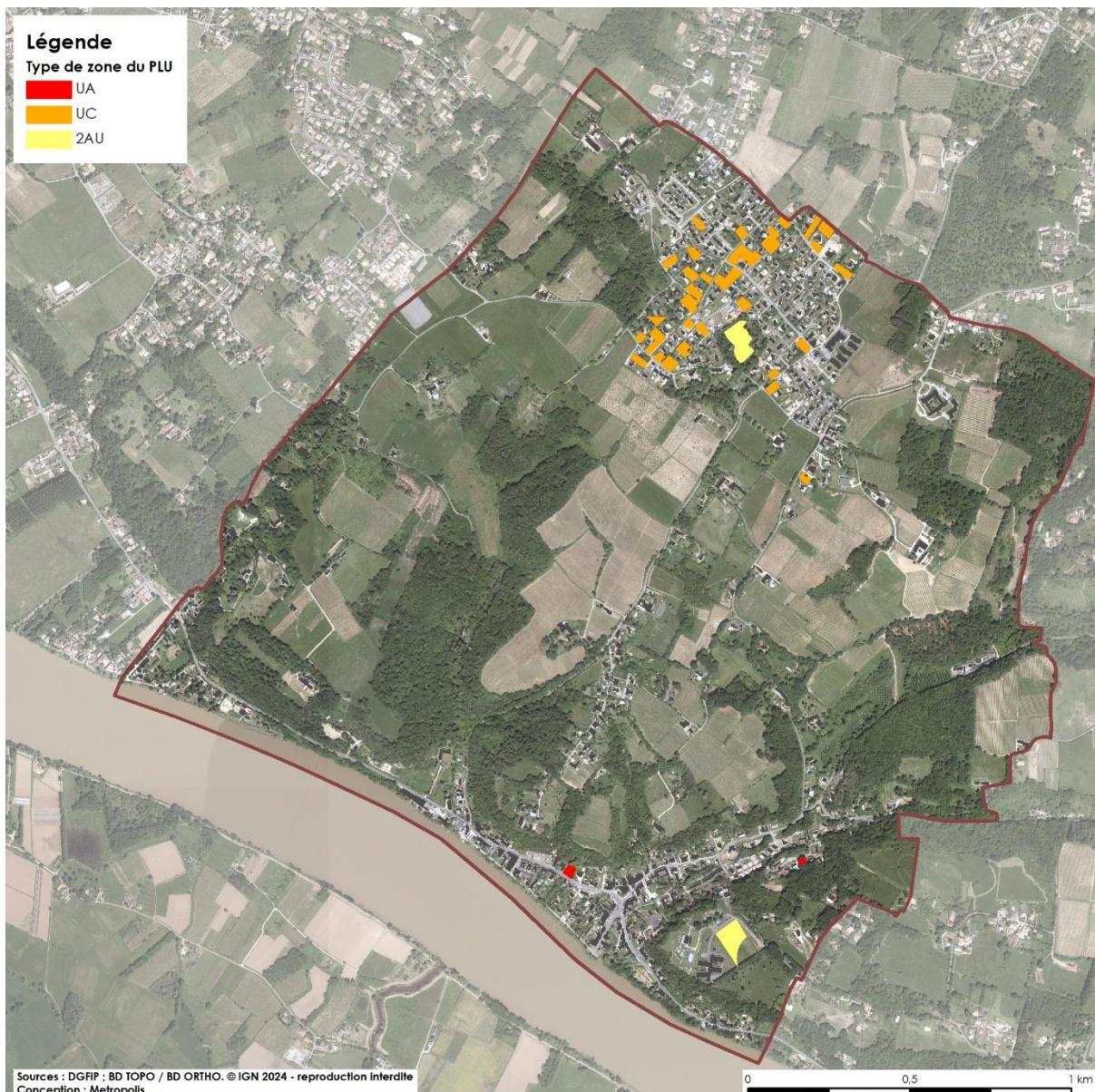
Nombre de logements selon le type de sol			
	Zones U	Zones 2AU	Total général
Territoires artificialisés	19	7	26
Espaces NAF	2	7	9
Territoires agricoles	2	0	2
Forêts et milieux semi-naturels	0	7	7
Total général	21	14	35

Toutefois, sans les zones 2AU, qui sont des zones à plus long terme et la volonté de la municipalité de réaliser environ 21 logements pendant la durée du PLU, le projet d'aménagement permet la réalisation (Zones U et 2AU) de 35 logements.

Pour l'habitat, la consommation d'espace NAF est relativement réduite, puisqu'en dehors de la zone 2AU (soumise à révision), la consommation d'espace Naturel, Agricole ou Forestier n'est que de 0,70 ha.

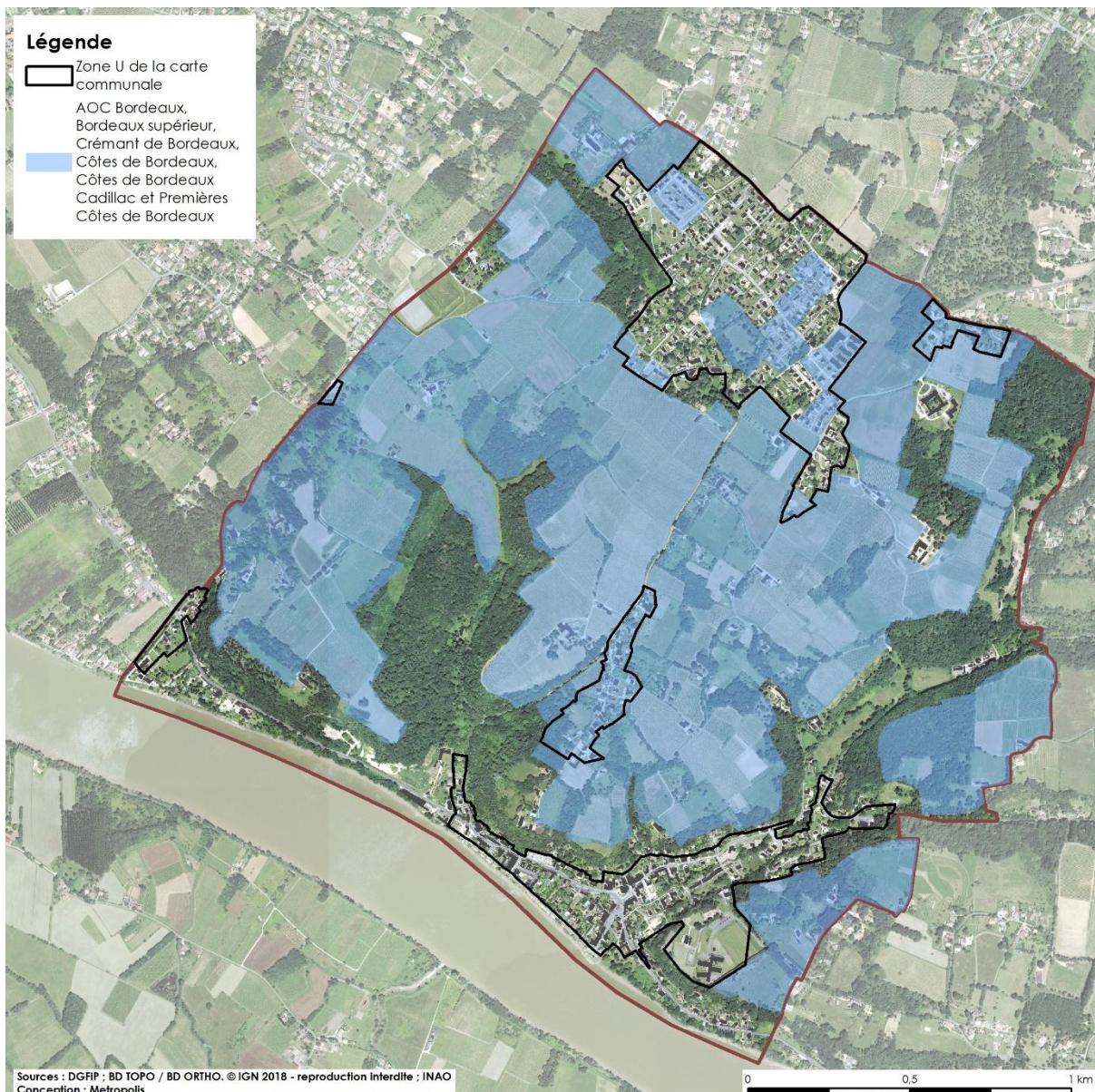
Espaces libres selon le type de sol (en hectares)			
	U	2AU	Total général
Territoires artificialisés	1,62	0,65	2,26
Espaces NAF	0,04	0,66	0,70
Territoires agricoles	0,15	0,00	0,15
Forêts et milieux semi-naturels	0,04	0,66	0,70
Total général	1,66	1,30	2,96





B. Atteintes aux surfaces affectées à des productions AOP

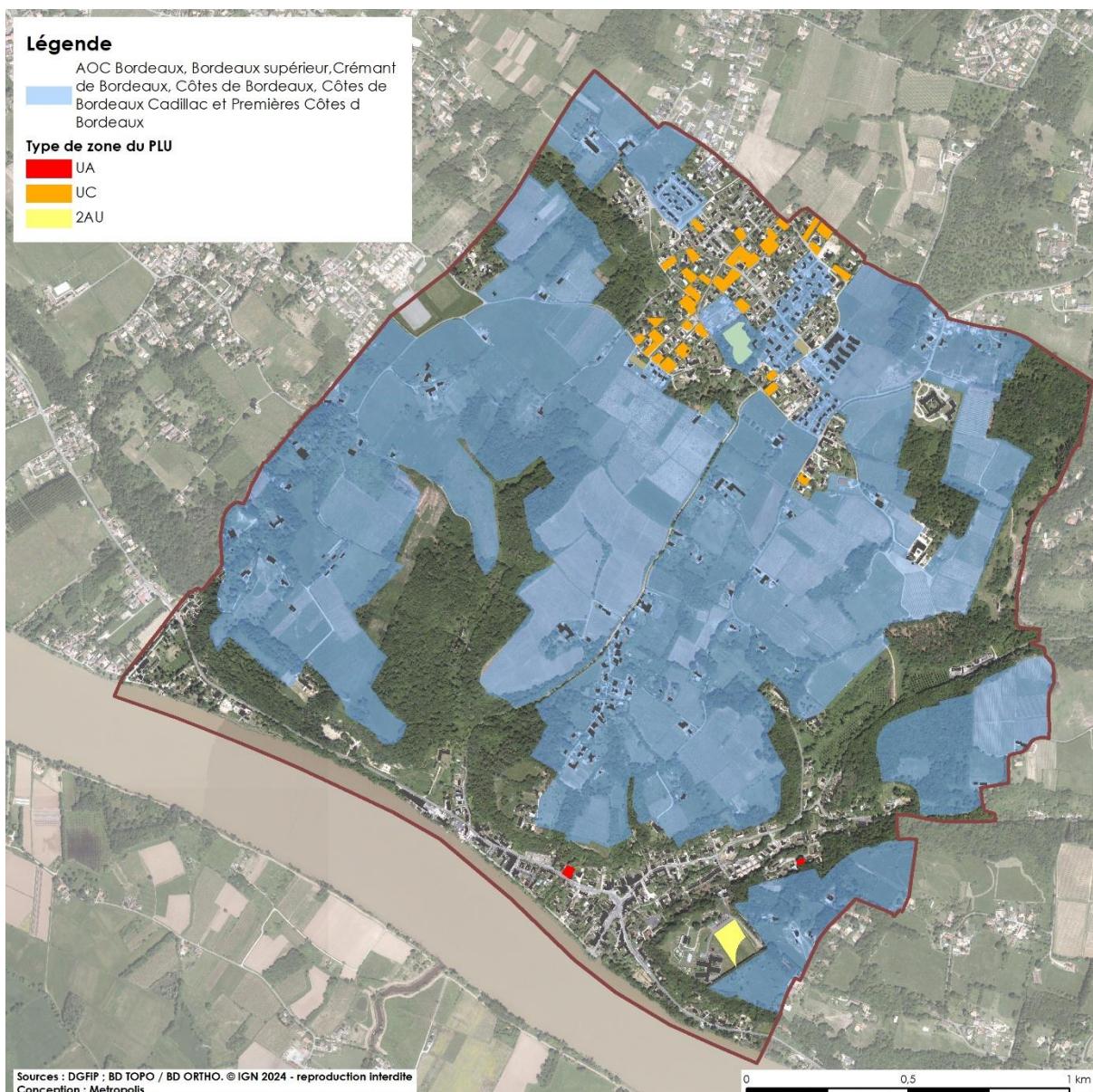
Le tableau et la carte ci-dessous présentent les surfaces affectées à des productions AOC, en tenant compte de la déduction des espaces artificialisés intégrés dans les espaces AOC. Il s'agit, pour le PLU révisé, de ne pas porter atteinte à plus de 2% de l'aire géographique de chaque AOC sur la commune.



La superficie en AOC à Cambes représente 298,12 hectares. Le projet de développement de la commune de Cambes peut être **consommateur de 1,46 hectares maximum, soit 0,5% de l'espace en AOC** via le confortement des zones urbaines, la création de zones à urbaniser pour l'habitat.

Les zones 2AU, fermées à l'urbanisation et soumises à révision, celles-ci viennent consommer 0,66 hectares, soit 0,2% des espaces en AOC.

Toutefois, **cette superficie en AOC couvre une partie significative d'espaces déjà artificialisés** par d'autres vocations que l'agriculture (habitat notamment). Celles-ci sont donc retirées du calcul, puisqu'elles ne peuvent être utiles à la production agricole (zones en orange dans la carte ci-dessous).



Ainsi, toutes vocations confondues, en tenant compte des espaces artificialisés, la consommation d'espaces en AOC du PLU ne porte pas atteinte à plus de 2% de l'aire géographique de l'AOC sur la commune.

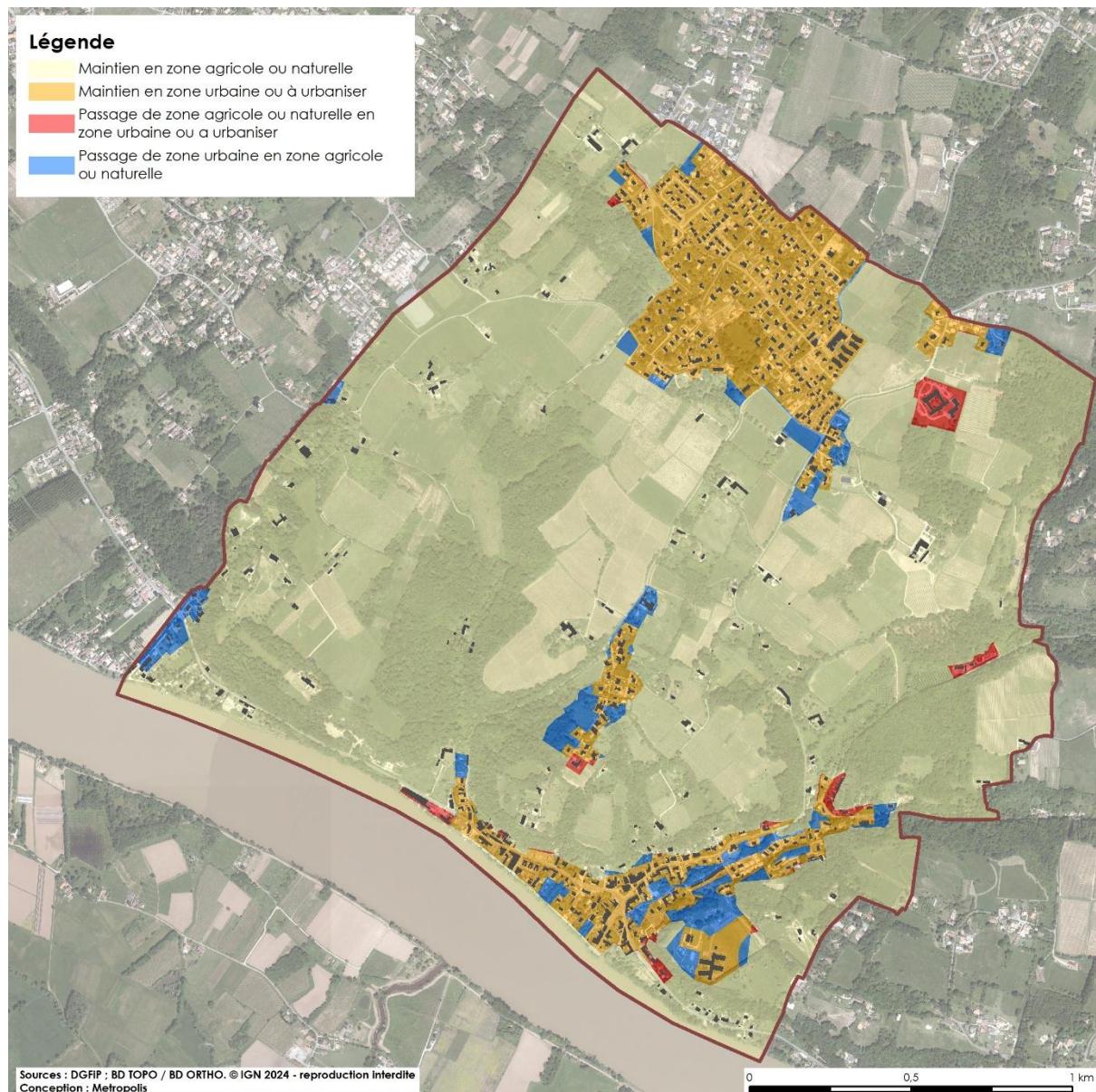
C. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le tableau et les cartes ci-après présentent l'évolution de la consommation des espaces naturels et agricoles entre la carte communale de 2011 et le PLU :

**Évolution des espaces naturels et agricoles consommés entre la carte communale de 2011 et le PLU
2025**

	Surface en ha	%
Maintien en zone agricole ou naturelle	420,14	82,81%
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	66,09	13,03%
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	4,85	0,96%

Passage de zone urbaine en zone agricole ou naturelle	16,26	3,20%
Total général	507,33	100,00%



Evolution des espaces naturels et agricoles entre la carte communale de 2011 et le projet de PLU 2025

Carte Communale	PLU														Total général
	A	Ap	Ax	N	Ne	Np	Nt	UA	UC	UD	UE	UX	2AU		
N	171,21	75,84	0,49	30,43	3,02	139,12	0,03	0,93	0,15	0,39	3,03	0,32	0,04	424,99	
U	5,45	0,95		5,05	1,93	2,88		15,64	38,15	6,31	3,69		2,29	82,34	
Total général	176,66	76,79	0,49	35,48	4,95	142,00	0,03	16,57	38,30	6,70	6,72	0,32	2,32	507,33	

La zone agricole et la zone naturelle ont été grandement maintenues.

Quelques surfaces en zones agricoles ou naturelles en contact de zones urbaines du bourg ont été intégrées au sein des zones urbaines :

- Des constructions existantes ont été rattachées aux zones urbaines. Elles en avaient été exclues dans la carte communale,
- L'intégration des équipements existants comme la station d'épuration, la clinique les Horizons, dans un zonage spécifique pour les équipements,
- La création de la zone urbaine spécifique aux activités en entrée de bourg sur le RD10.

Les espaces passant en zone urbaine dans les zones urbaines périphériques n'augmentent donc pas les capacités d'urbanisation. Les autres correspondent à des espaces de jardins ou des habitations en tissus lâche où seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.

Les zones urbaines sont elles aussi redessinées afin de sortir de la constructibilité :

- des espaces de jardins dans les secteurs de constructions isolées définies par le SCOT, car ces secteurs ne sont pas des secteurs de développement prioritaires puisque le PLU définit les zones urbaines et la priorité du développement est mise sur le bourg et le quartier du plateau. De plus, le règlement des zones A et N permet l'extension limitée des habitations existantes dans ces zones.
- Des espaces de fonds de jardin en limites du bourg et du quartier développés sur le plateau qui ne sont pas nécessaire à son développement, des espaces sur lesquels il existe un risque de mouvements de terrain, les jardins et des parcs qui n'ont pas vocation à être construits.
- Les secteurs du bourg où la pente des terrains est trop importante et sur lesquels il existe une végétation ou des boisements qui permettent le maintien des sols et l'évitement des effondrements potentiels de la falaise calcaire,
- Les espaces libres de jardins le long du Luc afin de limiter les risques sur les biens et les personnes dans ces secteurs impactés par les intempéries de 2021.

Plus de 420 hectares sont maintenus en zones agricoles et naturelles.

Plus de 66 hectares sont maintenus en zones urbaines.

4,85 hectares d'espaces agricoles et naturels sont classés en zone urbaine, correspondant aux équipements qui sont définis en zone urbaine (comme la station d'épuration et la clinique Les Horizons) et le rattachement des constructions existantes (habitations principalement) aux zones urbaines.

Les espaces restitués en zones agricole et naturelle sont bien plus importants, ils représentent 16,26 hectares. Beaucoup sont des espaces urbains très peu denses qui ont été sortis de la zone urbaine.

Au final, le bilan est très positif pour les zones agricoles et naturelles car 16,26 ha des zones urbaines sont restitués aux zones agricoles et naturelles.

5. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

1. Rappel réglementaire

Plusieurs textes sont venus compléter les dispositions du Code de l'Urbanisme dans le but de renforcer l'intégration de l'environnement par les documents d'urbanisme. Ces textes portent sur des documents de planification ou de réglementation des activités humaines ou de l'utilisation des espaces et des ressources. Ils sont généralement représentés sous la forme de plans, programmes ou encore de schémas à l'échelle nationale, régionale, départementale, voire une échelle infra. Une articulation est obligatoire entre ces documents et les documents d'urbanisme de niveau « inférieur ». Dans ce cadre, le droit de l'urbanisme fait une distinction entre les notions de prise en compte, de compatibilité et de conformité du PLU avec les normes supérieures.

- ✓ **Prise en compte** : La commune ne doit ignorer les objectifs généraux d'un document de portée supérieure au PLU. Cette prise en compte est assurée, a minima, par la connaissance du document en question et la présentation, le cas échéant, des motivations ayant justifié les décisions allant à l'encontre de ce document.
- ✓ **Compatibilité** : Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document, et qu'il n'a pas pour effet ou objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.
- ✓ **Conformité** : la conformité implique un rapport de stricte identité, ce qui suppose que le document de rang inférieur ne pourra comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur.

2. Récapitulatif des documents « supra » à intégrer

L'articulation du PLU avec les documents de portée supérieure est régie par le Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, les dispositions applicables aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme, aux documents en tenant lieu et aux cartes communales, et figurant dans le Code de l'Urbanisme, s'appliquent aux documents dont l'élaboration ou la révision est engagée depuis le 1er avril 2021.

La commune de Cambes est comprise dans le périmètre d'application du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'Urbanisme	
Le PLU doit être compatible avec...	
Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1	Le territoire de Cambes est couvert par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, approuvé le 13 février 2014. La révision du PLU doit être compatible avec le SCoT.
Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983	<i>Le territoire n'est pas concerné par un SMVM.</i>
Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du Code des Transports	<i>Le territoire n'est pas concerné par un plan de mobilité.</i>

Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du Code de la Construction	<i>Le territoire n'est pas concerné par un PLH.</i>
Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du Code de l'Environnement	Le territoire est couvert par le PCAET à l'échelle de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers, adopté le 26 septembre 2023.
Les plans locaux de mobilité prévus à l'article L.1214-13-2 du code de transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du Code des Transports	<i>Le territoire n'est pas concerné par un plan local de mobilité.</i>

3. Articulation avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

L'élaboration du PLU de Cambes doit s'inscrire dans les lignes directrices impulsées par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, approuvé le 13 février 2014. Le PLU doit être compatible avec celui-ci.

Depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) est conforté en tant que document intégrateur des documents de planification supérieurs. Le principe de l'absence d'opposabilité directe des normes de rang supérieur au PLU en présence du SCoT est clairement réaffirmé. Désormais, le PLU doit être compatible qu'avec le SCoT.

Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise contient 2 principes qui concernent le territoire du PLUi et qui sont complémentaires :

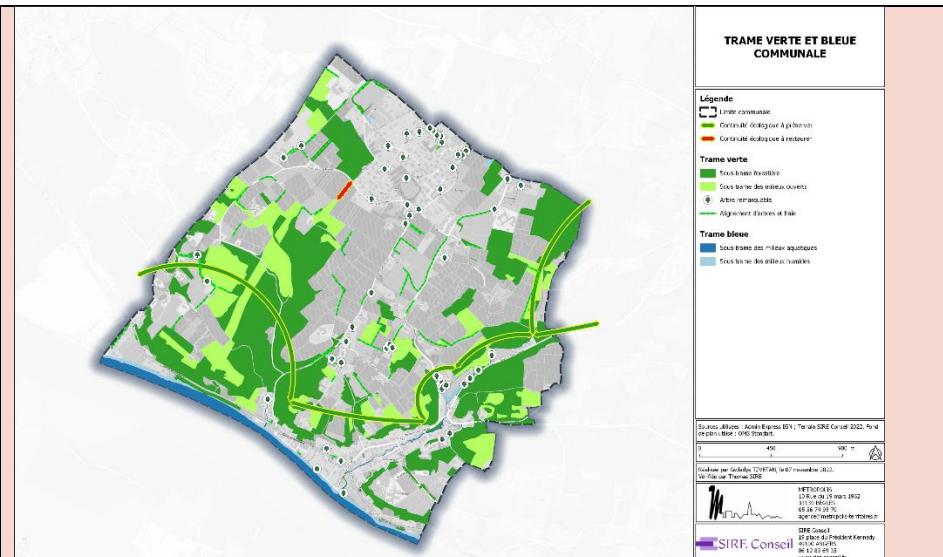
- la maîtrise et la structuration des territoires périphériques autour des centralités relais déjà bien équipées, bien desservies ou qui le sont potentiellement ;
- le renforcement des centres-bourgs et des coeurs de village dans les bassins de vie.

Le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT s'organise ainsi autour de quatre grandes orientations comme suit. Pour chaque orientation et objectif qui concerne la commune de Cambes la compatibilité du PLU est évaluée ci-dessous :

- 1- Pour une métropole nature
- 2- Pour une métropole responsable
- 3- Pour une métropole active
- 4- Pour une métropole à haut niveau de services.

Orientation ou objectif formulé par le SCoT	Compatibilité avec les orientations du PLU
Partie 1 : L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire grandeur nature	
A. Protéger le socle agricole, naturel et forestier	<p>La commune de Cambes est concernée par la présence par le site Natura 2000 « La Garonne » et la ZNIEFF de type 2 « Coteaux Calcaires des bords de Garonne de Quinsac à Paillet ».</p> <p>Sur Cambes, ces périmètres concernent plus particulièrement la frange Sud et centrale du territoire communal.</p>

	<p>Le projet de PLU couvre intégralement le périmètre de ces zonages par un zonage de type N (pour la Garonne) et Np (zone naturelle protégée), où les nouvelles constructions sont interdites. Quelques espaces ont été identifiés en zone N, afin de permettre la gestion des constructions existantes (extensions limitées...) sur les espaces entre les berges de la Garonne et les espaces boisés préservés.</p> <p>L'élaboration du PLU de Cambes a été l'occasion de décliner à l'échelle communale, les continuités écologiques, et ainsi de mettre en lumière des enjeux qui lui sont propres. D'une manière complémentaire, le PLU a identifié des réservoirs de biodiversité dans le cadre de sa déclinaison, notamment par rapport à la sous-trame des milieux ouverts, boisés et agricoles.</p> <p>La protection des espaces boisés sur la frange Sud le long de la Garonne, sur les espaces boisés le long de la falaise calcaire, le long du Luc et qui remonte jusqu'en limite avec Saint Caprais, ainsi qu'un espace au nord du territoire communal, a été renforcée, à travers l'élargissement du périmètre des EBC.</p> <p>Les Zones Np sont prolongées par les espaces agricoles préservés (Ap) permettant de traduire la trame verte et bleue de la commune.</p> <p>Par ailleurs, le PLU propose un zonage visant à gérer les habitations existantes des secteurs déjà urbanisés qui s'inscrivent en dehors du bourg, permettant ainsi de conserver en très grande partie l'écrin boisé dans lequel évolue ces habitations.</p> <p>Plus de 420 hectares sont maintenus en zones agricoles et naturelles.</p> <p>Plus de 66 hectares sont maintenues en zones urbaines.</p> <p>4, 85 hectares d'espaces agricoles et naturels sont classés en zone urbaines, correspondant aux équipements qui sont définis en zone urbaines (comme la station d'épuration et à la clinique Les Horizons) et le rattachement des constructions existantes (habitations principalement) aux zones urbaines.</p> <p>Les espaces restitués en zones agricole et naturelle sont bien plus importants, ils représentent 16,11 hectares. Beaucoup sont des espaces urbains très peu denses qui ont été sortis de la zone urbaine.</p> <p>L'élaboration du PLU permet de reclasser un peu plus de 16 hectares de zones urbaines de la carte communale en zone agricole ou naturelle.</p> <p>En dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées identifiés dans le SCOT, les espaces agricoles et naturels sont préservés de l'urbanisation afin d'éviter le mitage urbain</p>
B. Structurer le territoire à partir de la trame bleue	<p>Une trame verte et bleue a été définie sur le territoire de la commune de Cambes</p>



À ce titre, elles bénéficient principalement d'un **zonage Ap, Np ainsi qu'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**, au sein duquel les nouvelles constructions sont interdites. Les affouillements et exhaussements de sols y sont également interdits.

Concernant les **cours d'eau**, ils bénéficient principalement d'un **zonage N, Np ou Ap**. En outre, un **recul de constructibilité de 20 mètres minimum** depuis les berges des cours d'eau et ruisseaux est demandé au règlement écrit **pour les zones agricoles et naturelles et de 10 mètres minimum dans les zones urbaines**. Les ripisylves sont également couvertes par une protection au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les milieux aquatiques et humides, les boisements de feuillus et mixtes, les prairies et les milieux de transition constituent des milieux supports du patrimoine naturel communal sont préservés autant que possible. Les alignements d'arbres, les haies champêtres et les arbres remarquables sont des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale ont été identifiés sur le plan de zonage et sont également préservés.



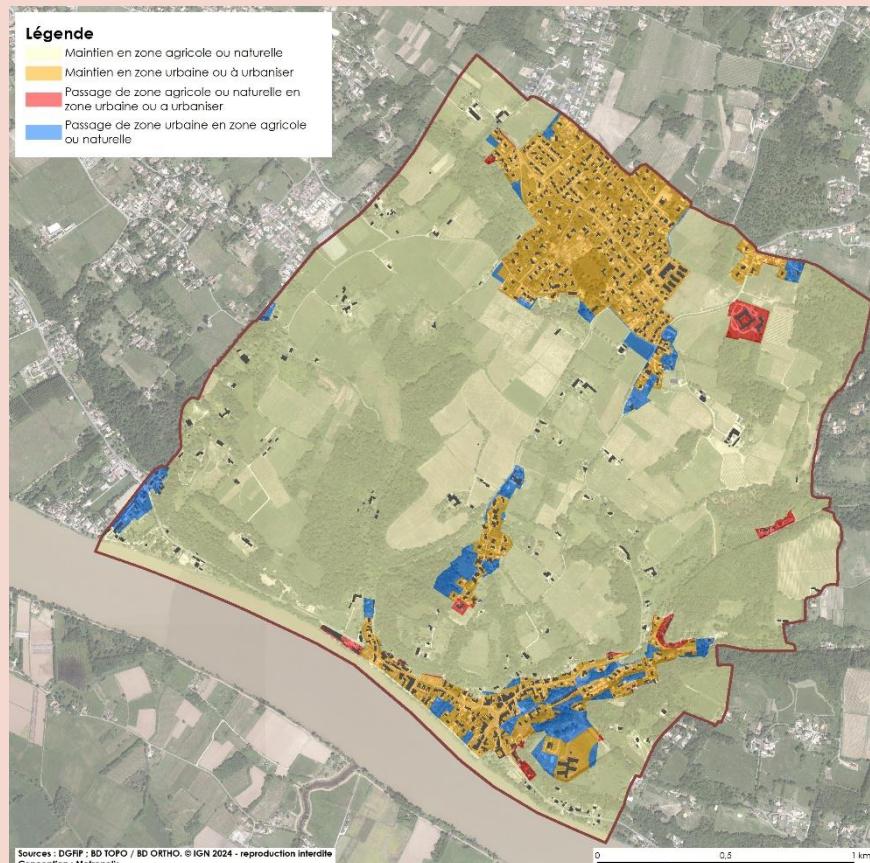
Le PLU de Cambes a été conçu avec un soin tout particulier accordé aux **ressources**, et notamment en **eau potable**. Conscient de l'**enjeu associé à la sollicitation actuelle et à venir** (sur une ressource partagée avec de nombreux territoires), la commune de Cambes fait donc le choix d'un **développement urbain et donc démographique**.

mesuré. En effet, le développement communal se base sur une hypothèse de stabilisation de la population existante pendant l'application du PLU.

Les dispositions réglementaires du PLU encouragent la **récupération des eaux pluviales**, notamment dans les zones à urbaniser, notamment afin de ne pas dégrader les eaux superficielles.

La commune est reliée à la **STEP de Cambes**, régulièrement sujette à des **situations de surcharge hydraulique** hors période estivale. Le réseau étant sensible aux intrusions d'eau parasites, la récupération des eaux pluviales constitue un réel enjeu.

L'élaboration du PLU permet de reclasser un peu plus de **16 hectares** de zones urbaines ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle.



Notons que le SCOT recommande de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des secteurs mis en réserve foncière (2AU) à la réalisation préalable d'un inventaire zones humides. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU étant soumise à révision du PLU, et les procédures de révision étant soumises à évaluation environnementale au titre de l'application du Code de l'Urbanisme, les zones 2AU feront l'objet de relevés des zones humides potentielles à cette occasion.

C. Affirmer les qualités et fonctionnalités des paysages de l'aire métropolitaine bordelaise

Concernant les paysages viticoles, l'omniprésence de l'activité viticole sur le territoire justifie la mise en place de préservation par un classement en zone agricole (A), pour la préservation des exploitations agricoles, des terroirs viticoles à préserver dans le SCOT et des AOC. Le PLU permet d'assurer la fonction des espaces agricoles sur la base de la qualité des terroirs viticoles définis comme espaces naturels majeurs du SCOT mais aussi garantir des unités foncières agricoles cohérentes. Les entités ainsi créées et maintenues permettent d'assurer la pérennité d'un maximum d'exploitations. Toutefois, le zonage générique agricole A est complété par des zonages spécifiques Ap (agricoles protégés) permettant d'interdire les constructions agricoles sur des espaces présentant des enjeux de préservation paysagère ou de préservation écologique

	<p>(corridors écologiques par exemple), enjeux qui sont présents sur les zones agricoles. Ces zones Ap sont définies en fonctions de la trame verte et bleu du territoire de Cambes.</p> <p>Le PLU adopte également des règles favorables à l'accueil de la biodiversité dans le bourg, qu'elle soit ordinaire ou plus remarquable, et à la circulation des espèces. Des éléments de nature urbaine ont été identifiés dans le bourg et bénéficient d'un classement en zone naturelles (le long du Luc, ainsi que tous les boisements sur les ruptures de pente au sud du bourg), sortis des zones constructibles.</p> <p>Par ailleurs, modulation du coefficient d'emprise au sol, taux de pleine terre, végétalisation et plantation des espaces libres de construction, bande tampon plantée... sont des leviers que le PLU mobilise également pour répondre aux attentes du SCoT concernant la présence de la nature en « ville », plus exactement dans les zones urbaines.</p> <p>Le PLU organise un développement urbain regroupé et qui préserve les respirations naturelles existantes au sein du bourg. Et des zones urbaines plus généralement.</p> <p>Le PLU définit donc un développement en continuité du bourg et limite le développement des secteurs de constructions isolées définis dans le SCOT, où seules les extensions limitées des constructions existantes, les annexes sont autorisées.</p> <p>En zone UA, matérialisée sur le cœur de bourg, le PLU entend favoriser la mixité fonctionnelle en autorisant les constructions à destination d'habitat, commerce et activité de service compatibles avec l'habitat, équipement public et d'intérêt collectif. Le PLU définit en plus des zones UE dédiées aux équipements publics au sein même du bourg, afin de permettre leur confortement à long terme.</p> <p>L'essentiel des capacités d'accueil de nouveaux logements étant situé dans le bourg et dans la zone urbaine du plateau, sous forme de processus de densification encadrée, le PLU favorisera l'émergence de formes urbaines plus compactes et donc une plus grande diversité de logements dans l'avenir (petits logements, logements groupés...).</p> <p>Les éléments de patrimoine remarquable naturel ont été identifiés par la commune. Ceux-ci ont été pris en compte dans la réalisation du travail de zonage.</p> <p>De plus, le projet de PLU limite la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par le choix d'un développement limité. Le projet vise ainsi à protéger autant que possible les ensembles naturels et paysagers du territoire communal (boisements, haies...) à travers une protection en EBC, et par le biais de protections au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>
D. Soutenir des agricultures de projets de nature au service des territoires	<p>Les espaces agricoles et donc productifs sont préservés au maximum du développement urbain, notamment en compatibilité avec les espaces classés en AOC. Ainsi, des reculs seront définis entre les habitations nouvelles et les zones agricoles.</p> <p>Le PLU préserve 436,25 hectares en zone agricoles et naturelle.</p> <p>Seuls 4,85 hectares de zone agricole ou naturelle sont reclasés en zone urbaine ou à urbaniser : seules adaptations des zones urbaines des secteurs de constructions isolés et du bourg qui intègrent des constructions existantes.</p> <p>Par ailleurs, le règlement des zones urbaines du bourg permet l'implantation d'activités telles que les commerces et les services...</p> <p>Par ailleurs, le PLU restitue 16,11 hectares de zones urbaines et à urbaniser en zone agricole et naturelle.</p>

Partie 2 : L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire économe

La mise en œuvre du PLU induit une consommation de 0,70 ha d'espaces NAF (en zones U et 2AU), soit 0,17% de la superficie communale.

De plus, le PLU permet de reclasser en zone agricole ou naturelle 16,11 ha de zone urbaine inscrite dans la carte communale, soit 20 fois la superficie cumulée des NAF consommés.

L'équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers du PLU est de l'ordre de 14,01% / 85,99%.

Enfin, l'équilibre entre extension urbaine et renouvellement urbain s'établit selon un rapport 27% (extension urbaine 2AU) /73% (renouvellement urbain) environ, en termes de potentiel constructible et de production de logements. La part des constructions prévues en renouvellement urbain est donc supérieure à celle préconisée dans le cadre du SCoT (de l'ordre de 40%), ce qui permet de réduire la pression sur les espaces naturels et agricoles du territoire.

Pour l'habitat, la consommation d'espace NAF est relativement réduite, puisqu'en dehors de la zone 2AU (soumise à révision), la consommation d'espace Naturel, Agricole ou Forestier n'est que de 0,70 ha.

Espaces libres selon le type de sol (en hectares)			
	U	2AU	Total général
Territoires artificialisés	1,62	0,65	2,26
Espaces NAF	0,04	0,66	0,70
Territoires agricoles	0,15	0,00	0,15
Forêts et milieux semi-naturels	0,04	0,66	0,70
Total général	1,66	1,30	2,96

Les capacités de production de logement du PLU s'élèvent à 35 logements réparties comme suit :

Nombre de logements selon le type de sol			
	Zones U	Zones 2AU	Total général
Territoires artificialisés	19	7	26
Espaces NAF	2	7	9
Territoires agricoles	2	0	2
Forêts et milieux semi-naturels	0	7	7
Total général	21	14	35

Le PLU s'inscrit dans les objectifs de réduction de 50% de la consommation des espaces NAF, tout en répondant aux contraintes du territoire (peu d'espaces libres...).

Enfin, le PLU ne consomme que peu de surface en AOC (0,5%),

E. Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Afin de participer à la sobriété et à l'efficacité énergétique, le PLU de Cambes limite l'étalement urbain et promeut la densification du bâti existant. Les **extensions d'urbanisation** sont ainsi **au contact des zones bâties existantes**, et **modérées en**

F. Économiser l'énergie et amorcer la transition

énergétique

termes de surface mobilisée. Les sites bénéficient de la **proximité des équipements et services existants.**

En parallèle, le projet de PLU vise à **promouvoir le développement des mobilités alternatives au « tout automobile »** pour les pratiques touristiques et celles du quotidien, en lien avec les équipements existants et à venir (pistes cyclables...). En effet, le PLU développe son projet sur une réflexion sur les aménagements des circulations douces au quotidien qui sera mise en application par des emplacements réservés pour des cheminements et la sécurisation des déplacements.

Par ailleurs, le rapport de présentation du PLU de Cambes présente, dans la partie État Initial de l'Environnement, différentes **sources de valorisation énergétique** (bois, géothermie, sous-produits viticoles...). Le PLU permet la mise en place d'installations permettant la production d'énergies renouvelables.

Le PLU organise un développement urbain rationalisé et visant davantage de compacité, dans le tissu urbain existant ou au contact de celui-ci.

Le PLU, via son règlement, s'inscrit dans une démarche relevant du Développement Durable en promouvant l'utilisation d'énergie renouvelable, notamment l'usage des dispositifs solaires (tout en ayant le souci de sa bonne intégration au contexte environnant) et le recours à la récupération des eaux pluviales. La rationalisation de l'usage des locaux est également attendue pour ce qui concerne les espaces collectifs.

G. Anticiper et répondre aux besoins futurs en eau potable en préservant les nappes profondes

H. Réduire la dépendance de l'aire métropolitaine à l'importation de matériaux de construction

I. Prendre en compte le cycle de l'eau pour organiser le développement urbain

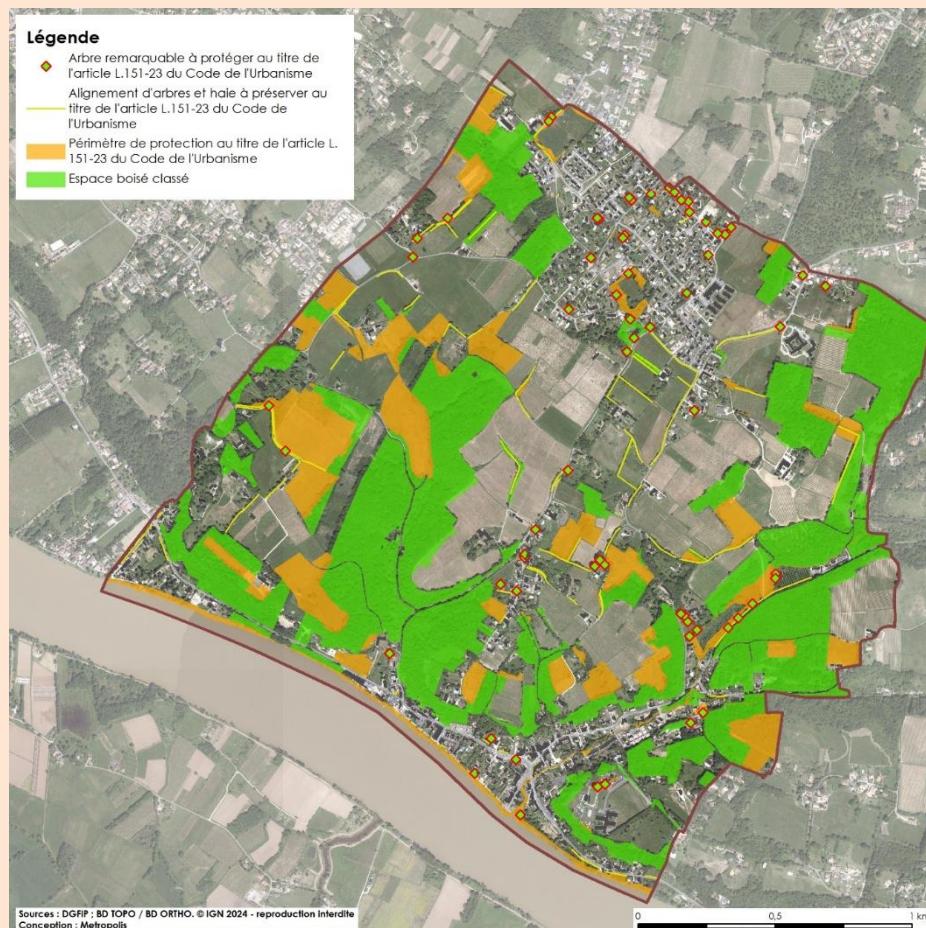
J. Protéger les biens et les personnes contre le risque inondation

K. Rendre moins vulnérable l'aire métropolitaine bordelaise aux autres risques et nuisances

Un développement urbain maîtrisé et économe en termes de consommation d'espaces, la préservation des zones prédisposées humides, le recul le long des cours d'eau, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle... constituent les bases favorables pour accompagner la gestion des eaux de ruissellement.

Le PLU considère ainsi que le capital environnemental dont il dispose est une mesure en soi pour gérer les problématiques du ruissellement urbain, et qui complète les aménagements et équipements traditionnels de gestion des eaux pluviales.

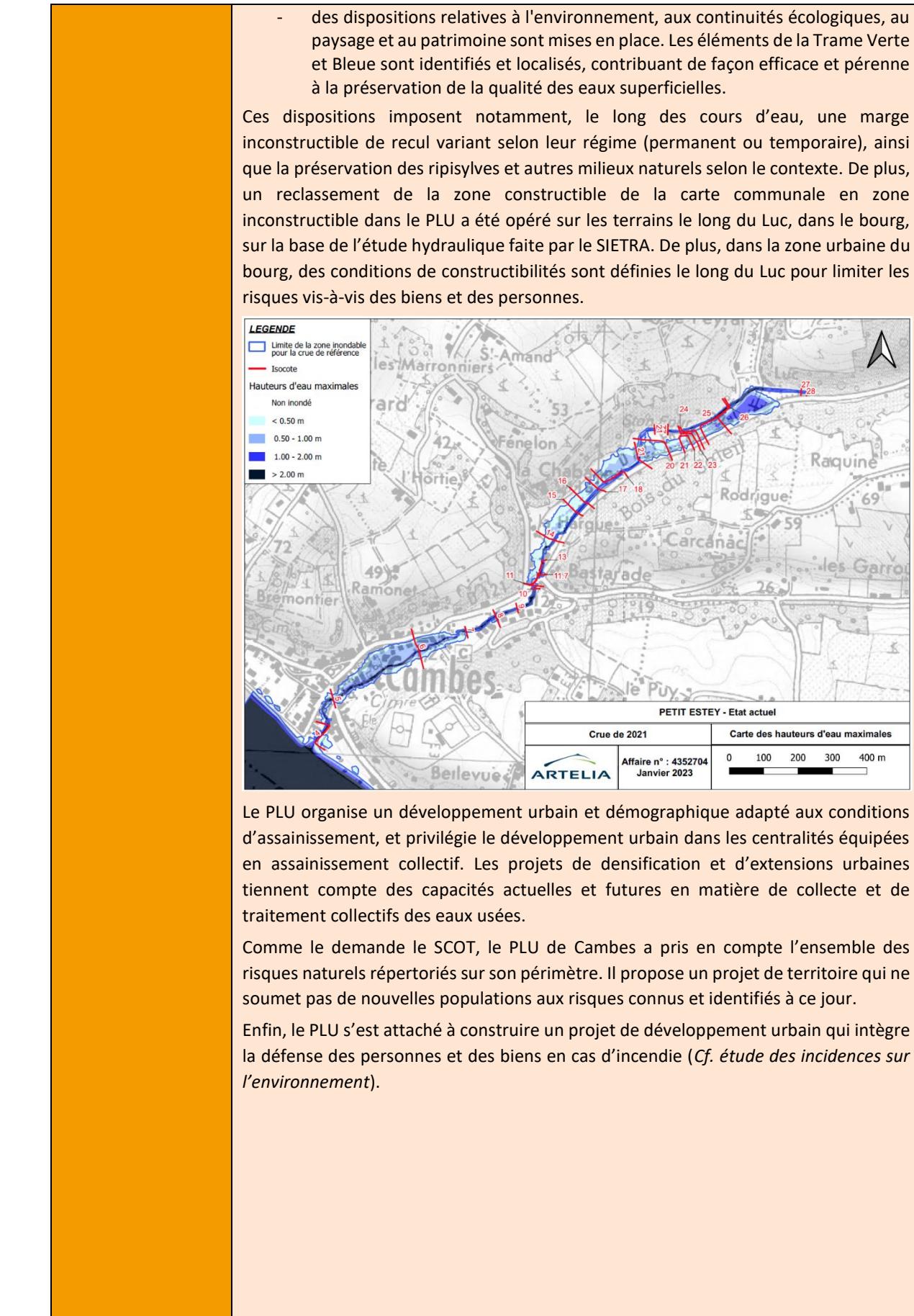
Le PLU, notamment à travers son zonage, acte la plus-value apportée par les milieux naturels, notamment forestiers, ceux-ci bénéficiant d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés sur plus de 132,18 ha. Ces éléments naturels, en association avec les haies, bosquets, zones humides... contribuent à la régulation des flux hydrauliques superficiels. En maintenant leur vocation, le PLU conforte ainsi leur rôle de façon durable.



De plus, le PLU laisse une part non négligeable aux espaces libres de toute construction à la parcelle en pleine terre, favorisant ainsi l'infiltration naturelle des eaux pluviales. Conjointement, l'ensemble des mesures de protection dédiées à la Trame Verte et Bleue, ainsi que la prise en compte des zones humides, œuvrent également à la préservation de la qualité des eaux.

La stratégie développée en matière d'eau est traduite dans le règlement des zones urbaines, d'urbanisation future, agricole et naturelle :

- en matière d'aménagement des abords des constructions et de plantations, le PLU demande de privilégier la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (règlement), et en imposant une surface minimale non imperméabilisée et de pleine terre ;



Partie 3 : L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire en essor

- L. Améliorer les échanges et la communication pour une meilleure attractivité économique
- M. Renforcer la dynamique économique métropolitaine
- N. Offrir un cadre économique de qualité à la mesure des attentes des acteurs économiques

Le PLU de Cambes permet de délimiter en entrée de ville la zone d'activités coincée entre la RD et la Garonne afin de pouvoir appliquer le droit de préemption urbain sur cet espace contraint.

La RD10 figure parmi les axes routiers de desserte et des axes de haut niveau de services du SCoT.

Cambes dispose aussi d'une certaine diversité économique, à maintenir et à développer, l'objectif étant de conforter autant que possible l'économie locale pour garantir une **pérennisation de l'activité à l'année et favoriser l'attractivité pour une population active résidant à l'année sur le territoire**, afin d'éviter l'effet de « cité dortoir ».

Le PLU propose de donc des **sites à vocation d'activité sont relativement contraints**, mais le souhait de la municipalité est bien de **prévoir des zones d'accueil** pour des activités futures. Cela doit se concrétiser par :

- L'accueil d'activités de **commerces** et de **services en centre-bourg**, et la **préservation des façades commerciales existantes**, voire l'**interdiction des changements de destination** de ces façades commerciales.
- Faire du bourg de Cambes, bourg dynamique avec la possibilité de diversifier les activités économiques compatibles avec l'habitat périphérique.

Le PLU de Cambes permet de valoriser les équipements d'intérêt collectif tels que le Foyer Marie Talet, la clinique les Horizons et le résidence Bellevue en définissant une zone urbaine à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'adaptsions des ces structures particulières implantées sur le territoire communal, qui sont vecteur d'emplois.

- O. Optimiser les richesses touristiques et patrimoniales

Sans en faire une orientation majeure, le PADD permet de développer l'accueil touristique complémentaire et à le diffuser sur l'ensemble du territoire. Ainsi, la municipalité souhaite ouvrir des possibilités de diversification des modalités d'accueil des touristes, notamment dans les zones agricoles et naturelles en définissant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à vocations touristiques. Le site pointé par un STECAL touristique concerne la régularisation d'une cabane perchée existante.

Le PLU a identifié un seul projet de diversification, et mis en place une traduction règlementaire permettant le changement de destination ou l'extension des constructions existantes en zones agricoles et naturelles sans que les changements de destination (gîtes ou hébergement hôtelier) ne compromettent l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Cependant, les principes de préservation de l'identité paysagère et patrimoniale sont au premier plan des objectifs du PADD. Concrètement, la commune a identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme des éléments patrimoniaux bâtis ou naturels à préserver. Ces éléments patrimoniaux sont listés et les principes de leur préservation annexés dans le règlement du PLU.

Partie 4 : L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire à bien vivre : pour une métropole à haut niveau de service

P. Axe 1 : Développer un réseau de transports collectifs métropolitain unitaire	<p>Les pratiques de transports collectifs, modes doux ou co-voiturage sont encouragées, notamment vers Bordeaux ou les pôles stratégiques du territoire intercommunal (lycée, collège, zones d'activités, pôles culturels ou sportifs, marchés, ...) pour casser le « tout voiture ».</p> <p>Toutefois, la localisation des sites de développement économique et les façades commerciales à préserver sont localisées à proximité immédiate des arrêts des transports en communs existants sur la RD10.</p> <p>De plus, 2 emplacements réservés ont été définis pour la création des cheminement vélo dans le cadre de l'application du schéma de déplacements doux et actifs de la communauté des communes des Portes de l'Entre Deux Mers.</p> <p>Cette traduction réglementaire permettra non seulement de participer à la limitation des déplacements automobiles mais aussi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre</p>
Q. Axe 2 : Favoriser le développement des pratiques alternatives et complémentaires	<p>Comme vu dans les orientations précédentes, le choix d'un développement urbain regroupé permet d'optimiser l'accessibilité sur le territoire communal.</p> <p>Le travail sur les cheminements doux a essentiellement été porté dans le cadre du règlement écrit ainsi qu'un travail de zonage pour définir des espaces d'équipements pour créer des axes de déplacements doux et par la mise en place d'emplacements réservés le long de certaines voies pour sécuriser les différents modes de déplacements et pour la création de cheminements doux sur l'ensemble du territoire. L'objectif est de favoriser les connexions entre urbanisation existante et urbanisation à venir.</p>
R. Axe 3 : Faire émerger un réseau de grandes allées métropolitaines	<p>La commune de Cambes n'est pas concernée par cette orientation</p>
S. Promouvoir un développement urbain raisonnable	<p>Le PLU définit les aires urbaines et les enveloppes urbaines des communes sur la base des critères de continuité, de compacité et de densité existantes du SCoT.</p> <p>Le projet de PLU vise une modération de la consommation de l'espace, par une densification mesurée des espaces urbanisés et le confortement du bourg et du quartier urbain sur le plateau.</p> <p>Le PLU porte la volonté et la traduction réglementaire de renforcer le bourg de Saint Cambes et de ses deux entités urbaines spécifiques notamment du bourg et le quartier du plateau en travaillant sur l'enveloppe majeure du territoire conformément au SCOT. Les autres quartiers et hameaux définis comme secteurs de constructions isolées sur le territoire communal ne font l'objet que d'une constructibilité limitée car ils ne constituent pas des secteurs de développement prioritaires.</p> <p>L'accueil de population mesurée (correspondant au maintien de la population existante) se fera essentiellement au sein des zones urbaines existantes du bourg et du plateau en mobilisant le potentiel de densification encadrée, identifié. Il s'agit de favoriser de nouvelles constructions ponctuelles dans les « dents creuses » (même si celle-ci est limitée) et de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation des zones à proximité</p>

directe du bourg et dans le quartier du plateau afin de créer une réelle dynamique de centralité.

De plus, l'encadrement du développement permet à la municipalité de mettre à niveau les réseaux qui desservent les enveloppes urbaines majeures et freiner le développement de la commune.

De plus, le PLU permet de reclasser en zone agricole ou naturelle 16,11 ha de zone urbaine inscrite dans la carte communale, soit 20 fois la superficie cumulée des NAF consommés.

L'équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers du PLU est de l'ordre de 14,01 % / 85,99%.

Enfin, l'équilibre entre extension urbaine et renouvellement urbain s'établit selon un rapport 27% (extension urbaine 2AU) /73% (renouvellement urbain) environ, en termes de potentiel constructible et de production de logements. La part des constructions prévues en renouvellement urbain est donc supérieure à celle préconisée dans le cadre du SCOT (de l'ordre de 40%), ce qui permet de réduire la pression sur les espaces naturels et agricoles du territoire.

Pour l'habitat, la consommation d'espace NAF est relativement réduite, puisqu'en dehors de la zone 2AU (soumise à révision), la consommation d'espace Naturel, Agricole ou Forestier n'est que de 0,70ha.

Espaces libres selon le type de sol (en hectares)			
	U	2AU	Total général
Territoires artificialisés	1,62	0,65	2,26
Espaces NAF	0,04	0,66	0,70
Territoires agricoles	0,15	0,00	0,15
Forêts et milieux semi-naturels	0,04	0,66	0,70
Total général	1,66	1,30	2,96

Les capacités de production de logement du PLU s'élèvent à 35 logements réparties comme suit :

Nombre de logements selon le type de sol			
	Zones U	Zones 2AU	Total général
Territoires artificialisés	19	7	26
Espaces NAF	2	7	9
Territoires agricoles	2	0	2
Forêts et milieux semi-naturels	0	7	7
Total général	21	14	35

Le PLU s'inscrit dans les objectifs de réduction de 50% de la consommation des espaces NAF, tout en répondant aux contraintes du territoire (peu d'espaces libres...).

Enfin, le PLU ne consomme que peu de surface en AOC (0,5%),

Cette volonté est donc compatible avec la prescription du SCOT d'intensification des centralités principales mais aussi du bourg afin en fonction de l'armature territoriale locale.

T. Assurer une production de logements suffisante et diversifiée	<p>La commune n'est pas soumise sous peu à l'article 55 de la loi SRU.</p> <p>L'essentiel des capacités d'accueil de nouveaux logements étant situé dans le bourg et dans le quartier du Plateau sous forme de processus de densification encadrée,</p> <p>Respectant les objectifs de développement portés par le SCoT, le PLU établit une croissance prévisionnelle de 1,12% pour les bassins de vie. La commune s'inscrit dans des perspectives de croissance inférieures, portées à 0,25%, afin de freiner les évolutions démographiques observées par le passé.</p>
U. Mener à bien les grands projets d'équipements	<p>Les équipements de proximité existants sur le territoire de la commune et notamment dans le bourg sont aussi renforcés par la mise en place de zonages adaptés et de réserves foncières adaptés à leur évolution.</p> <p>Le PLU de Cambes permet de valoriser les équipements d'intérêt collectif tels que le Foyer Marie Talet, la clinique les Horizons et la résidence Bellevue en définissant une zone urbaine à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'adaptation de ces structures particulières implantées sur le territoire communal, qui sont vecteur d'emplois.</p> <p>Le déploiement des infrastructures et réseaux de communications électroniques est désormais un préalable au maintien et à l'accueil d'équipements structurants, de grandes entreprises, une partition obligatoire pour rompre l'isolement des individus.</p>
V. Mettre l'équipement commercial au service du développement des territoires	<p>Le développement d'équipements commerciaux et d'activités services est une composante prioritaire dans le bourg de Cambes.</p> <p>Spatiallement, l'offre commerciale et de service se limite au bourg de Cambes et afin de favoriser la densification/dynamisation du commerce et de services de proximité et refuser toute création de commerces nouveaux en dehors de cette zone.</p> <p>En effet, les autres zones d'activités du territoire ne sont pas à vocation commerciale. Le territoire cherche plutôt à valoriser et mieux intégrer les implantations commerciales existantes principalement sur le bourg. De plus, ce développement doit être réalisé en complément de l'offre commerciale existante.</p> <p>Ce développement est compatible avec le SCoT. Cette orientation permet de favoriser le maillage du territoire des Portes de l'Entre Deux Mers.</p>