

# CAMBES

PLAN LOCAL D'URBANISME

## Rapport de présentation

### Tome 5 Résumé Non Technique

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



Envoyé en préfecture le 27/11/2025

Reçu en préfecture le 27/11/2025

Publié le

ID : 033-213300841-20251126-2025\_280-DE



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

- Tome 1 : Diagnostic ;
- Tome 2 : État 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 5.**

## Table des matières

<b>I. CONTEXTE DE ELABORATION DU PLU .....</b>	<b>4</b>
<b>II. LE TERRITOIRE .....</b>	<b>6</b>
<b>III. EXPLICATION DU PROJET .....</b>	<b>35</b>
<b>IV. EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>54</b>
<b>V. ARTICULATION AVEC LES DOCUEMNTS DE PORTEE SUPERIEURE .....</b>	<b>85</b>
<b>VI. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DU PROJET DE PLU INTERCOMMUNAL PAR COMPARTIMENT DE L'ENVIRONNEMENT ET MESURES « ERC » .....</b>	<b>100</b>

## I. CONTEXTE DE ELABORATION DU PLU



La commune de Cambes est, dans son développement, étroitement liée aux **bassins de vie et d'emploi de l'agglomération bordelaise, du territoire de l'Entre-deux-Mers**, et dans une moindre mesure **des intercommunalités voisines** (Créonnais, Convergence Garonne, Libournais...) : que ce soit concernant les aspects économiques, touristiques, démographiques, sociaux, structurels, environnementaux, paysagers...

La carte communale de Cambes a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 28 novembre 2011. 12 ans après, il apparaît nécessaire de faire évoluer ce document. Par délibération du 2 juin 2021, le Conseil Municipal de Cambes prescrit l'élaboration du PLU.

Les données sont issues du traitement du recensement principal et complémentaire de 2020 de l'INSEE et toutes les évolutions sont exprimées sur la période 2014-2020 – sauf mention contraire.

Les dernières données INSEE sont définies sur la géographie communale en date du 01/01/2023. Le traitement effectué par Métropolis par intercommunalité est défini sur la géographie intercommunale en date du 01/01/2022.

## II. LE TERRITOIRE

## 1. Diagnostic : Les points essentiels à retenir

### A. Evolutions sociodémographiques

L'**attractivité démographique** est **certaine** sur la commune de Cambes, qui a accueilli **419 habitants supplémentaires en 10 ans** (entre 2009 et 2020). Cette attractivité est portée à la fois par :

- Un **solde migratoire historiquement élevé**, en particulier sur la dernière période (2014 – 2020) ;
- Un **solde naturel positif** sur l'ensemble de la période, jusqu'aux années 2010 ;
- Une **population relativement jeune** (avec un indice de jeunesse de 1,02), mais qui a **tendance à vieillir** ;
- Une **taille des ménages élevée** (2,40 personnes par ménage), illustrant une **présence importante de familles**, décroissante de façon continue à l'échelle nationale, mais qui **tend de nouveau à augmenter sur Cambes depuis 2014**.

	Population	Part de la population			Indice de jeunesse	Taille des ménages
		0-19 ans	20-64 ans	65 ans ou plus		
Cambes	1 766	413	1 040	313	1,02	2,40
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	21 971	5 395	12 116	4 460	0,93	2,38
SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise	1 017 474	238 041	606 151	173 282	1,05	2,05
Département de la Gironde	1 636 391	379 167	939 967	317 257	0,92	2,11

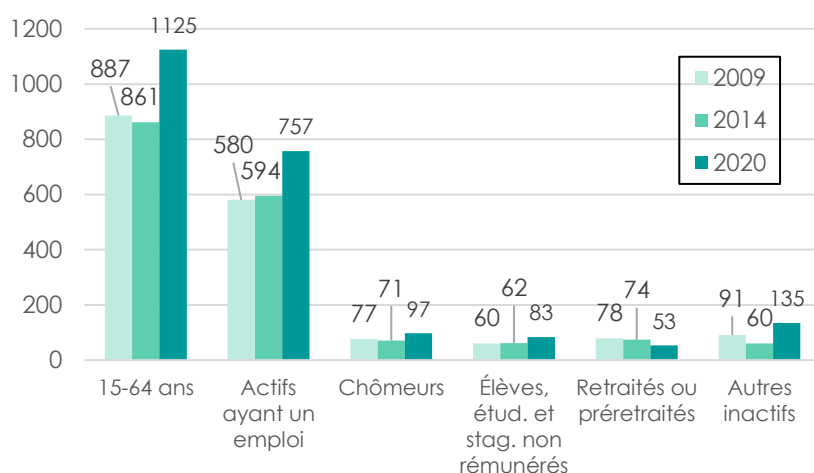
	Taux de variation annuel moyen de la population				Taux de variation annuel du solde naturel		Taux de variation annuel du solde migratoire	
	1990-1999	1999-2009	2009-2014	2014-2020	2009-2014	2014-2020	2009-2014	2014-2020
Cambes	1,13	1,64	0,21	4,44	-0,47	-0,23	0,68	4,67
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	0,39	0,93	0,80	1,53	0,23	0,16	0,57	1,37
SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise	0,65	0,82	1,30	1,35	0,47	0,45	0,83	0,90
Département de la Gironde	0,66	1,09	1,24	1,17	0,34	0,25	0,90	0,93

Tableaux synthétiques du diagnostic socio-démographique sur la commune de Cambes.

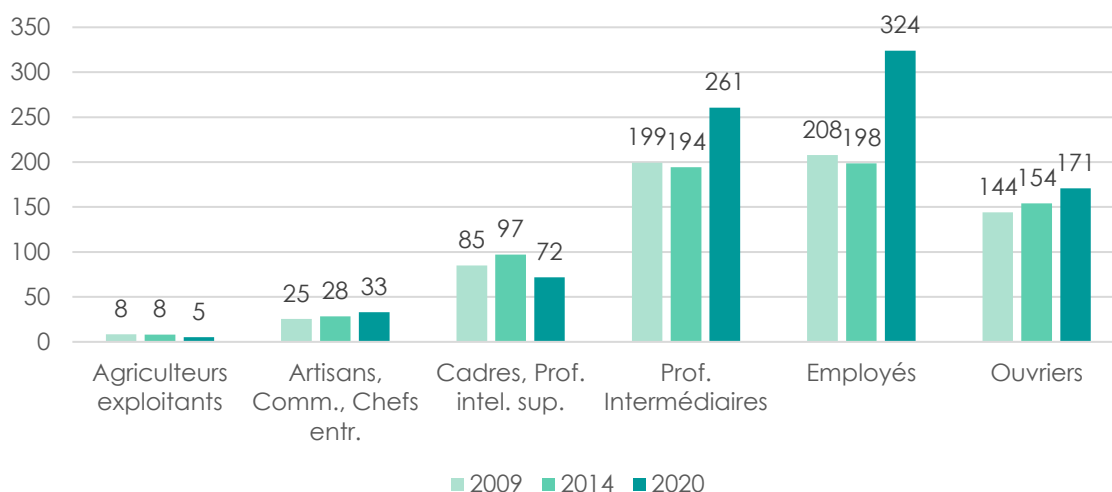
### B. Activités économiques

#### Une commune qui accueille de plus en plus d'actifs

La commune de Cambes compte, en 2020, 854 actifs dans sa population, soit 197 nouveaux actifs depuis 2009.



Les caractéristiques socio-professionnelles (CSP) de la population active sur Cambes traduisent le **positionnement de la commune entre la métropole bordelaise**, capitalisant les fonctions dites « supérieures », et un espace plus rural préservant une certaine identité productive.



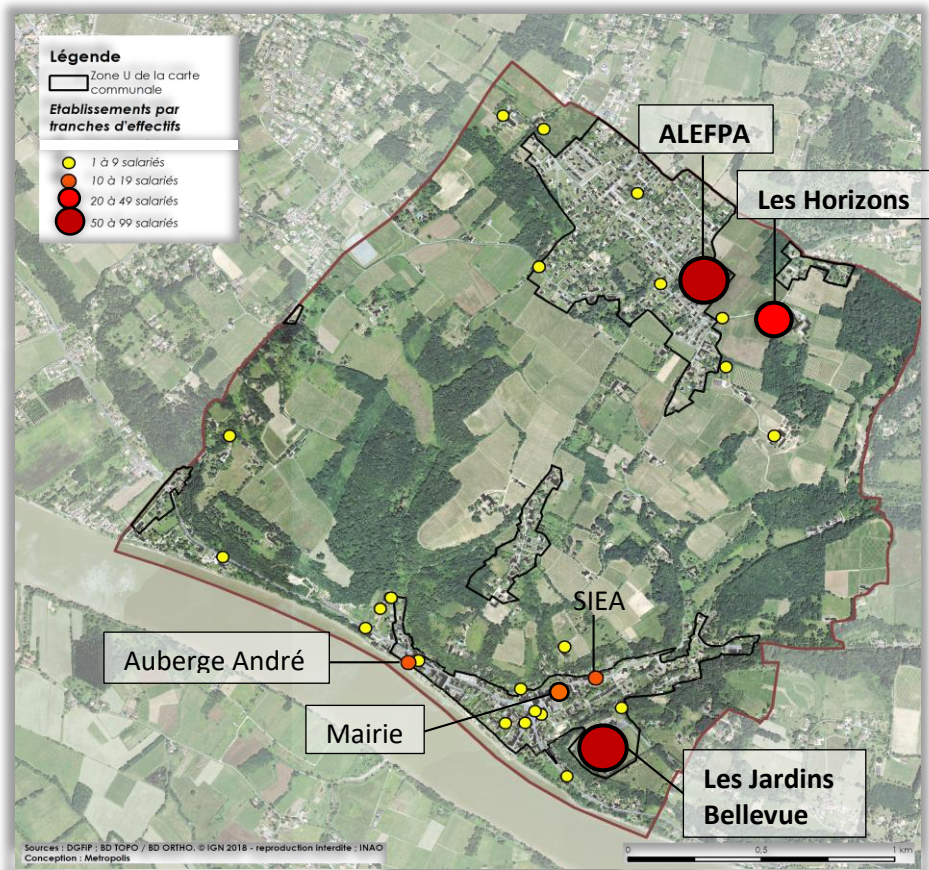
### Des fonctions habitat – emploi – consommation dissocié

Malgré ces dynamiques notables, la commune reste également **tournée vers les pôles économiques voisins**, et en particulier la métropole bordelaise, qui concentre fortement les emplois. **Les fonctions de résidence, d'emploi et de consommation demeurent majoritairement dissociées sur le territoire communal, et les habitants contraints dans leurs usages et déplacements quotidiens.**

**L'évolution du nombre d'actifs est moins rapide que celle de l'offre d'emploi, et représente une opportunité pour mieux « fixer » à long terme les actifs et emplois, en favorisant des circuits de valeurs ajoutées locales.**

## Des unités économiques disséminées sur le territoire communal

Ce tissu économique, constitué d'entreprises individuelles, induit la **forte présence de locaux professionnels** (artisans, soins, commerces...), bien souvent associés à l'habitat.



Établissements employeurs sur la commune de Cambes en 2021

Cambes ne dispose pas de zone d'activités spécifique.

Les employeurs les plus importants sur le territoire communal sont les suivants :

- La **Résidence Les Jardins Bellevue** (maison de retraite) et l'**ALEFPA** (Association Laïque pour l'Éducation, la Formation, la Prévention et l'Autonomie), qui accueillent respectivement entre 50 et 99 salariés.
- La **clinique Les Horizons**, qui accueille entre 20 et 49 salariés.
- La **mairie**, l'**Auberge André** (restaurant) et le **SIEA**<sup>1</sup> des Portes de l'Entre-deux-Mers qui emploient respectivement entre 10 et 19 salariés.

Si la plupart des établissements, tels que l'**ALEFPA** et la **Résidence Les Jardins Bellevue**, sont situés au sein des **zones urbaines**, d'autres établissements, telle que la **clinique Les Horizons**, sont situés **en retrait**.

<sup>1</sup> Syndicat Intercommunal d'Eau et d'Assainissement.

## Une richesse agricole et viticole

En 2019, la commune de Cambes compte 16 emplois agricoles, contre 23 en 2014 et 12 en 2009.

Parmi les actifs, il n'existe plus que 5 agriculteurs-exploitants en 2019 (contre 8 en 2014 et en 2009).

Le nombre d'exploitations chute de façon continue depuis 1988, pour comptabiliser 9 exploitations en 2020.

Cambes se caractérise, comme au niveau national, également par une augmentation générale de la surface moyenne des exploitations depuis 1988, ce qui n'est pas sans enjeux pour la structuration spatiale et fonctionnelle des espaces agricoles.

Au contraire, la surface agricole utile connaît une baisse importante et continue entre 1988 et 2000, à la fois face à :

- L'artificialisation des sols, induite par la transformation des espaces agricoles en espaces artificialisés.
- La progression des espaces forestiers et de landes sur les espaces agricoles.

Selon l'Observatoire NAFU, les espaces agricoles représentent 210 hectares, soit 39% du territoire en 2020. Depuis les années 2000, cette surface tend légèrement à diminuer (224 hectares en 2000).

## Synthèse

Le **caractère rural et résidentiel** de Cambes ressort fortement de cette analyse économique. Il a été observé depuis plusieurs années, une population active de plus en plus nombreuse, des emplois sur place, et globalement une attractivité locale.

La commune évolue entre deux dynamiques : une **tertiarisation de son économie de petite ville**, couplée à l'enjeu de **préservation de son caractère rural et de son identité productive**, notamment viticole, et en lien avec la **dépendance des pôles économiques voisins**.

En effet, **seulement 16% des actifs travaillent au sein du territoire communal en 2020** ; la grande majorité travaillant au sein de communes situées dans le département de la Gironde. La conséquence est le **déplacement quotidien des habitants dans les bassins d'emplois et de services voisins** (agglomérations bordelaise notamment).

La part de l'activité agricole est moins importante à Cambes qu'au niveau intercommunal et départemental, synonyme de **perte de ruralité**. Cette activité agricole a connu des **difficultés**, et a surtout beaucoup **évolué**, comme au niveau national : un **nombre d'exploitations et de surfaces agricoles qui diminuent entre les années 1990 et le début des années 2000**, mais des **exploitations qui cultivent globalement plus de terres qu'autrefois**.

Enfin, dans l'optique d'un développement, les **zones agricoles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine** (espaces artificialisés) sont encore les **seuls espaces de développement**, afin d'éviter l'extension urbaine et la consommation spatiale en tache d'huile des zones agricoles.

**Trois enjeux** ressortent de ce diagnostic agricole :

- La **préservation des espaces agricoles** pour **pérenniser** et **renforcer** cette activité, voire favoriser sa **diversification**, notamment celle tournée vers le tourisme,
- La **valorisation de la viticulture**, activité à forte valeur ajoutée, même si elle est aujourd'hui en difficulté dans de nombreux secteurs,
- L'**anticipation des conflits d'usage** et la favorisation des **transitions paysagères**,
- Le maintien voire le développement du **commerce de proximité**, passant par la reprise des locaux commerciaux vacants.



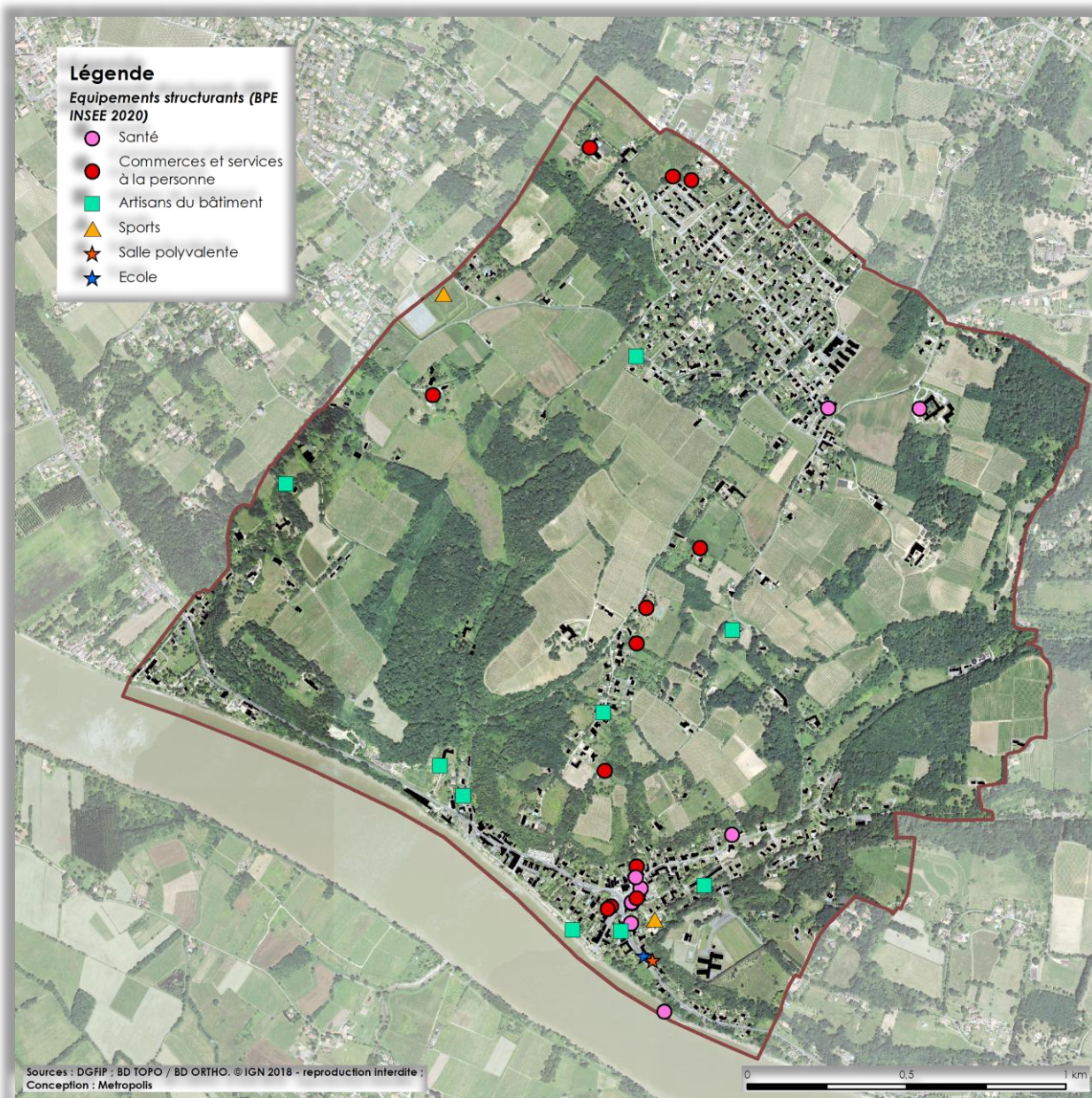
## C. Equipements, commerces, services et réseaux numériques

### Une offre commerciale et de services développée, à parfaire

Cambes dispose d'un niveau d'offre commerciale (de détail, hors commerce destiné aux professionnels) et de services satisfaisant au regard de sa taille.

Les équipements structurants sont répartis entre le **centre-bourg**, contraint dans son confortement (problématiques d'accès, topographie...), et le **Nord du territoire**, qui concentre l'essentiel de la dynamique résidentielle et familiale.

Quelques équipements sont disséminés sur le reste du territoire communal.



Répartition des équipements et services sur la commune de Cambes

L'**offre en équipements** sur Cambes est globalement satisfaisante au regard de la taille de la commune. La **plus faible offre en services aux particuliers** ou en **santé** s'explique par la **proximité de Bordeaux**, mais aussi par les **habitudes liées aux déplacements domicile-travail**, l'**aménagement de la commune** et les **distances entre habitat et équipements**...

Cambes dispose toutefois d'une **offre commerciale importante**.

## D. Urbanisme et patrimoine

### Le fonctionnement du territoire

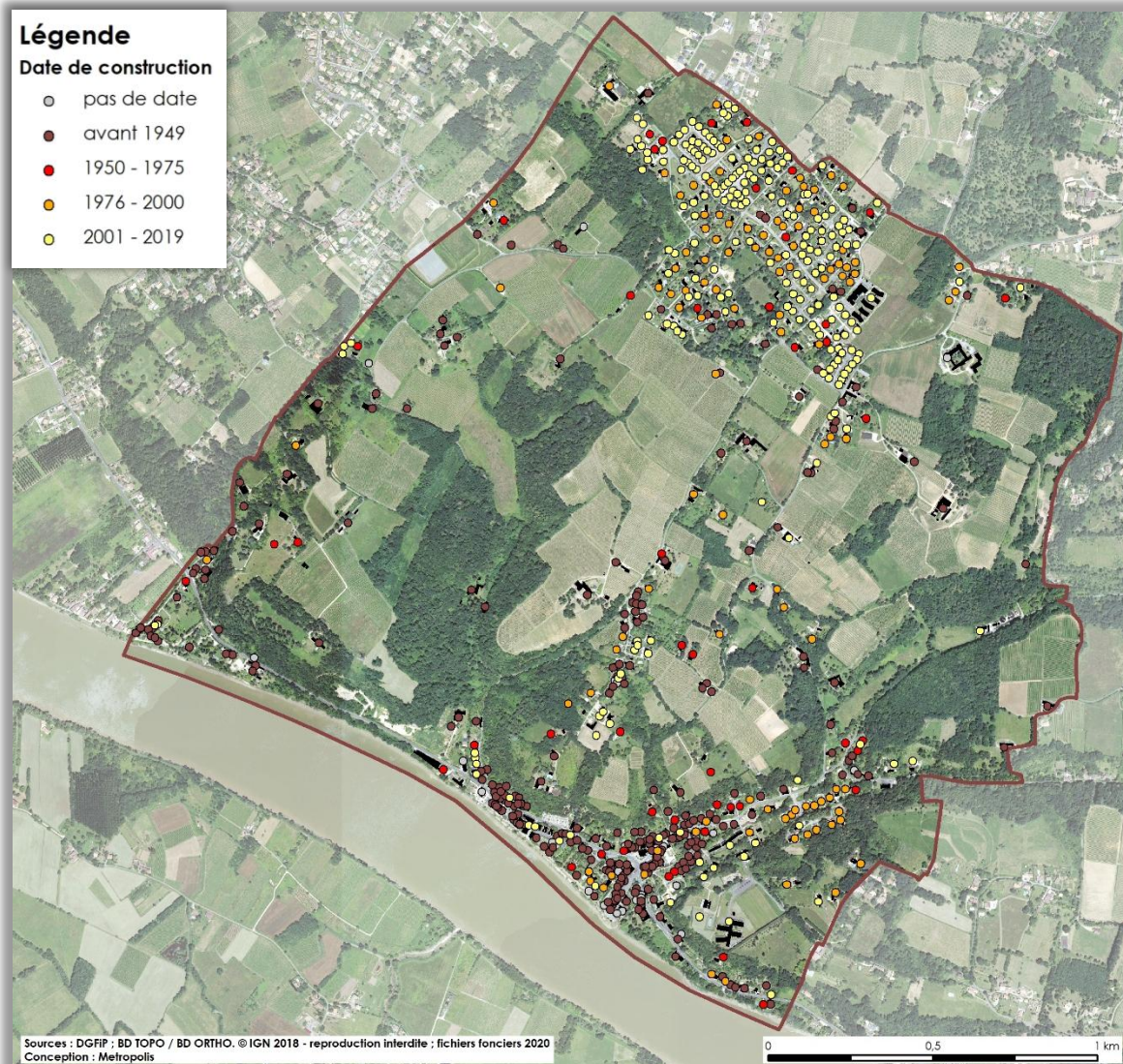
Historiquement, Cambes est un territoire peu développé. Au **XVIII<sup>e</sup> siècle** :

- Il est maillé de **petits bourgs et hameaux** : Escaunat (qui devient « Esconac »), La Taste, Lardit... ;
- Une **voie principale** se connecte à **Saint-Caprais-de-Bordeaux**, une **autre longe la Garonne**.

Au **XIX<sup>e</sup> siècle** :

- Les **limites communales** sont les mêmes que celles d'aujourd'hui ;
- S'il est toujours resserré, le **bourg se développe** ;
- Du **bâti diffus** et **disséminé** s'implante sur plusieurs hameaux le long des voies ;
- La topographie est marquée par des **thalwegs** qui parcourent la commune vers la Garonne ;
- L'occupation des sols est majoritairement tournée vers les **boisements, prés, vignes**...





Périodes de construction des logements à Cambes

	Avant 1945	1946-1970	1971-1990	1991-2015
Part des constructions	32,8%	7,1%	17,4%	42,6%

Part des constructions suivant les périodes sur Cambes

**32,8% des logements datent d'avant 1945** ; ils sont situés pour la plupart au sein du bourg et des hameaux historiques ; **67,2% des constructions ont été réalisées en moins de 45 ans.**

La structure urbaine de Cambes s'est développée depuis plusieurs siècles : le **bourg** et les **hameaux** se sont **étendus jusqu'à ce que l'urbanisation se rejoigne entre ces entités**, soutenue par la **pression démographique** connue depuis la **seconde moitié du XXe siècle**.

Par ailleurs, les formes urbaines tendent vers une standardisation au fil des années, la majorité des logements construits étant des logements individuels purs.

Le **tracé des RD 10 et 121** représente une **coupure importante au niveau spatial, paysager et écologique**.

La structure urbaine est également contrainte par la présence sur la commune de **zones humides**, de **mouvements de terrains**, ou encore de **prairies, boisements et terrains agricoles** répartis sur l'ensemble du territoire.

## Une juxtaposition de formes urbaines

Le centre-bourg de Cambes est caractérisé par des maisons de bourg et des pavillons, allant du T1 au T9 (majoritairement des T3 à T5). Usage dominant concerne la mixité fonctionnelle (habitat) et des équipements.

Ce tissu concerne essentiellement le noyau ancien du bourg le long de la RD10.

En ce qui concerne les hameaux anciens, ils sont répartis sur le territoire communal : La Taste, Esconac... Le développement pavillonnaire vient rapprocher la plupart de ces anciennes unités entre elles.

Les extensions contemporaines des noyaux anciens concernent des locaux d'habitation en majorité. Les **formes urbaines associées** sont **quasi-identiques**, quel que soit la période de construction.

Elles se sont **développé le long des axes de communication** et de manière plus ou moins dense. Il s'agit généralement de **lots de taille importante**, comportant des jardins, garages, piscines, dépendances..., où la **densité** est aussi **la plus faible**.

Les **potentialités de division parcellaire** dans ce tissu d'habitat individuel, sont ainsi importantes, et peuvent générer des problématiques urbaines et fonctionnelles notables (ressource en eau, réseaux...).

Plusieurs lotissements se sont développés sur le territoire communal, en particulier sur le plateau au **Nord de Cambes**. **Ce développement a été réalisé de manière plus organisée que les extensions contemporaines, avec davantage de travail dans l'épaisseur, et des tailles de lots plus ou moins réduites.**

Peu présent sur la commune, l'habitat collectif a essentiellement été développé par les **baillleurs sociaux**. On retrouve cette forme urbaine à proximité du **centre-bourg** et des **équipements publics**.

## E. Consommation d'espace et potentiel de densification

### Bilan de la consommation des espaces

#### • 11.33 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers consommés entre 2012-2021

Il s'agit de constater la consommation d'espace effective : toute surface de terre sur laquelle est réalisé un « aménagement » ne permettant pas d'envisager un retour rapide et aisé à la parcelle vers son statut initial, sans faire appel à des travaux plus ou moins conséquents de remise en état.

La période de référence retenue correspond à 2012/2021 (10 années pleines).

#### • Lors de ces 10 années, 16.29 hectares ont été urbanisés sur Cambes :

- 89% de l'espace urbanisé a permis de développer l'habitat,
- 7% les activités économiques, industrielles ou commerciales,
- 4% les équipements de superstructures ou d'infrastructures et l'activité agricole.

L'urbanisation a touché autant les terres agricoles (à 55%) que les territoires artificialisés (à 31%), les forêts et milieux naturels étant concernés par 14% des surfaces.

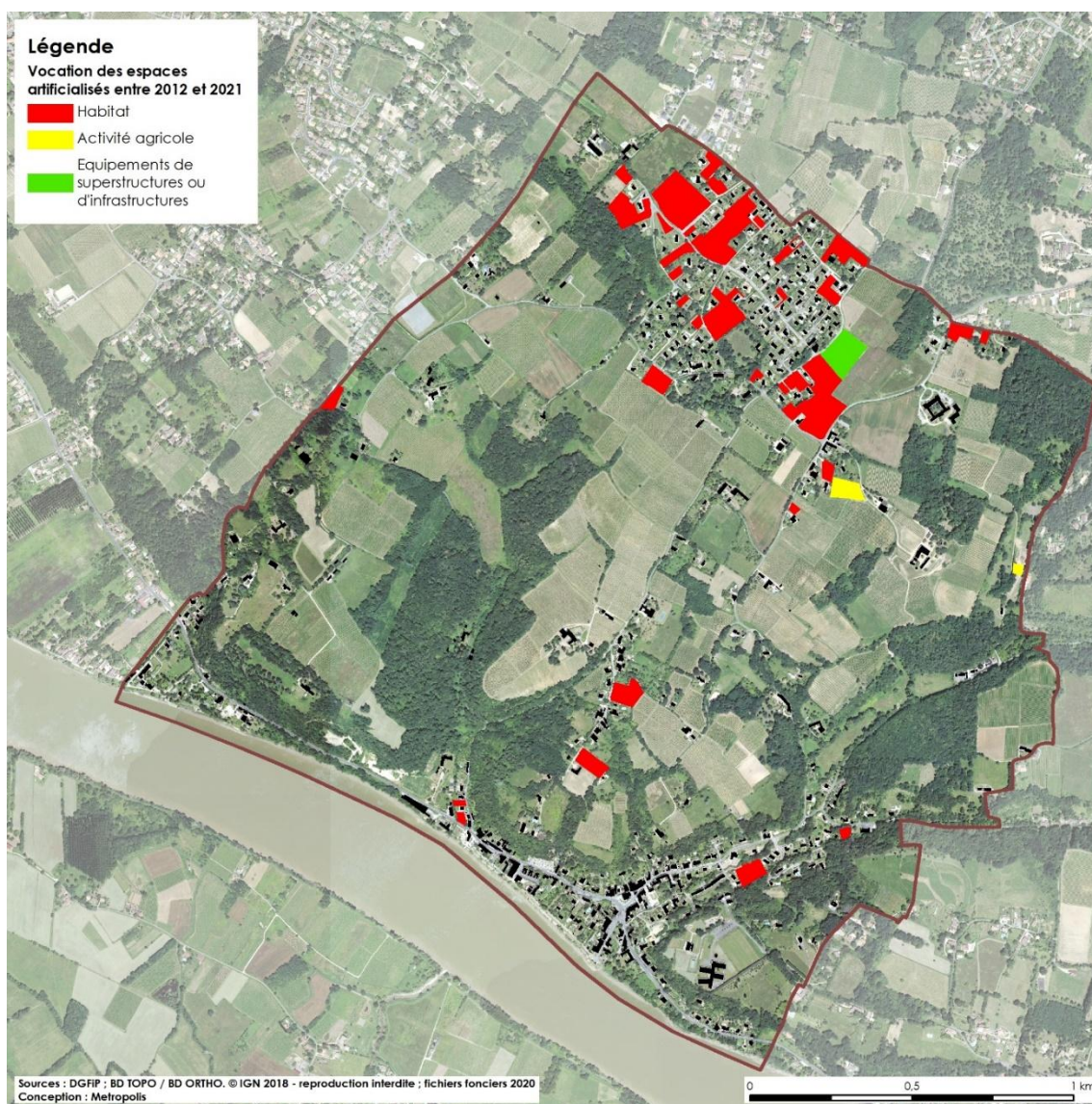
*La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers référente au regard du code de l'urbanisme est de 11.33 hectares (sont comptabilisés les données en rouge dans le tableau ci-dessous : la consommation d'espaces déjà artificialisés ne rentre pas dans le calcul, mais*



est indiquée pour assurer la toute transparence de l'analyse).

	Territoires artificialisés	Espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)			Total général
		Territoires agricoles	Forêts et milieux semi- naturels	Total espaces NAF	
Habitat	4,97	7,24	2,30	<b>9,54</b>	<b>14,51</b>
Activité agricole		0,64		<b>0,64</b>	<b>0,64</b>
Équipements		1,14		<b>1,14</b>	<b>1,14</b>
<b>Total général</b>	<b>4,97</b>	<b>9,03</b>	<b>2,30</b>	<b>11,33</b>	<b>16,29</b>

Consommation d'espaces à Cambes sur 10 ans selon la vocation, en hectares (surfaces brutes)



Consommation d'espaces à Cambes sur 10 ans selon la vocation

- **14.82 hectares d'espaces libres au sein de la carte communale en vigueur**

Type d'espace libre	Surface en hectares
Division parcellaire	10,21
Unité foncière à grouper	0,25
Unité foncière libre	4,36
<b>Total</b>	<b>14,82</b>

Espaces densifiables et mutables de la Carte communale en vigueur, selon le mode opératoire

## 2. Biodiversité et trame verte et bleue

### A. Espaces naturels remarquables

#### Synthèse

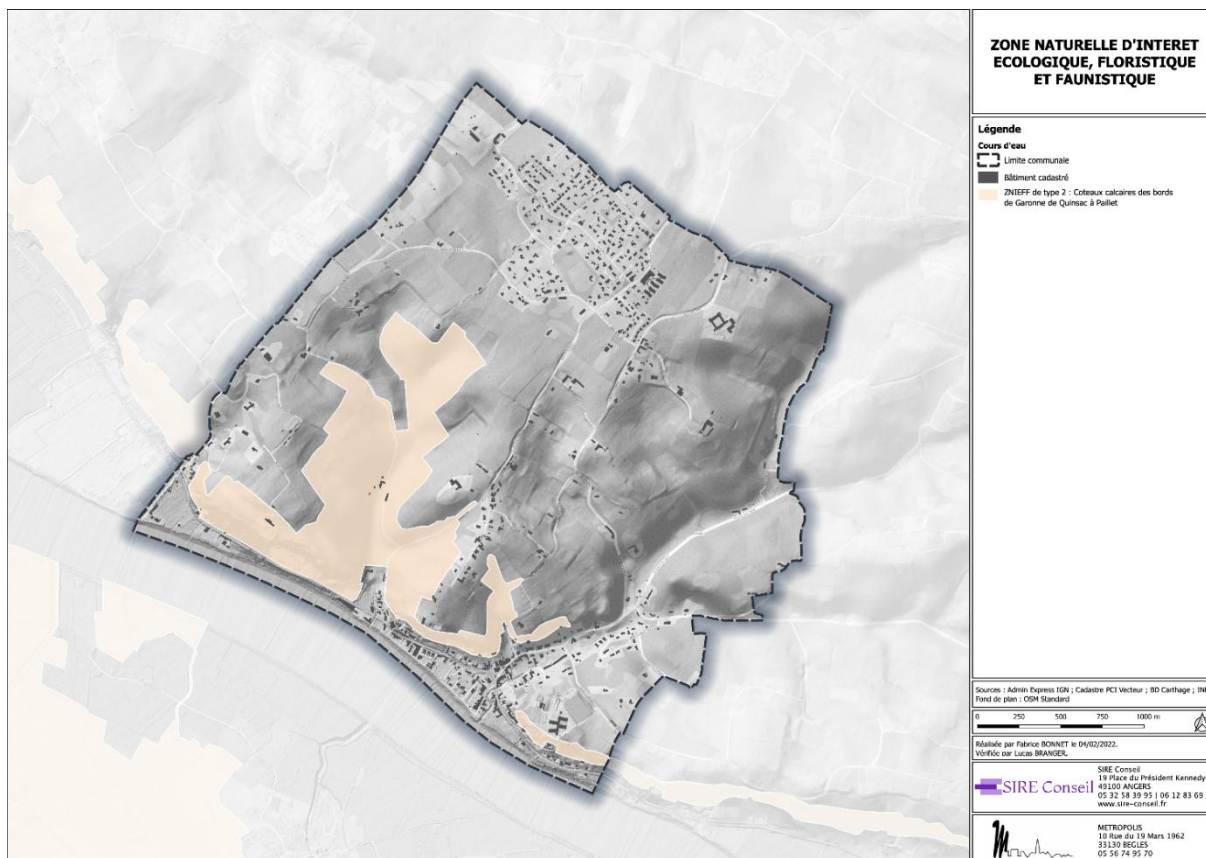
Certains espaces naturels remarquables ou présentant un intérêt naturel, paysager ou historique montrent une qualité ou intérêt qui se traduit par une reconnaissance au niveau européen, national ou régional (voire un niveau plus local). Ces sites peuvent alors faire l'objet de classements ou d'inventaires, voire de « labels », qui contribuent à leur préservation à long terme. Bien que tous ces zonages n'aient pas obligatoirement une portée réglementaire, ils doivent néanmoins être pris en compte par le PLU afin de définir un projet de territoire qui permette :

- La pérennité de ce cadre rural de qualité,
- Une meilleure prise en compte des incidences potentielles des aménagements et la définition de modalités d'aménagement qui évitent une pression anthropique sur les espaces naturels et semi-naturels les plus fragiles.

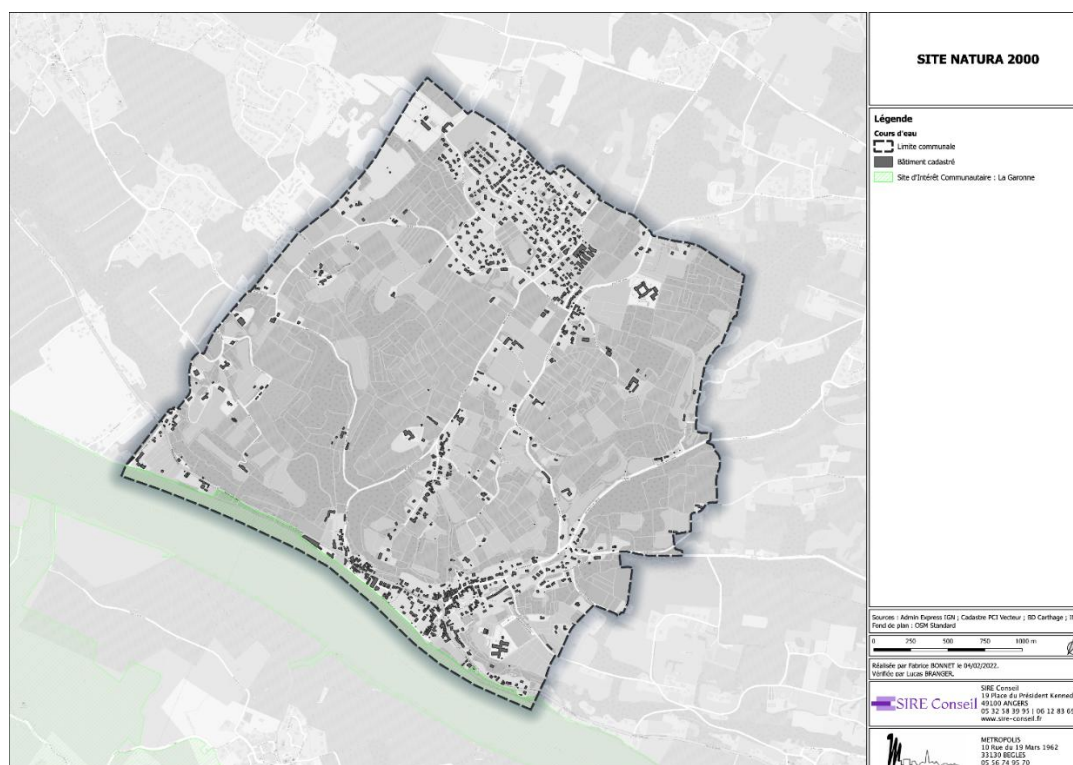
Sur le territoire du PLU sont répertoriées :

- 1 Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II : « Coteaux Calcaires des bords de Garonne de Quinsac à Paillet »
- 1 site Natura 2000 (Directive Habitat-Faune-Flore) : ZSC Natura 2000 « FR7200700 : La Garonne ».





Cartographie des ZNIEFF identifiées sur le périmètre du PLU



Cartographie des Sites Natura 2000 identifiés aux alentours du périmètre du PLU

## B. La trame verte et bleue

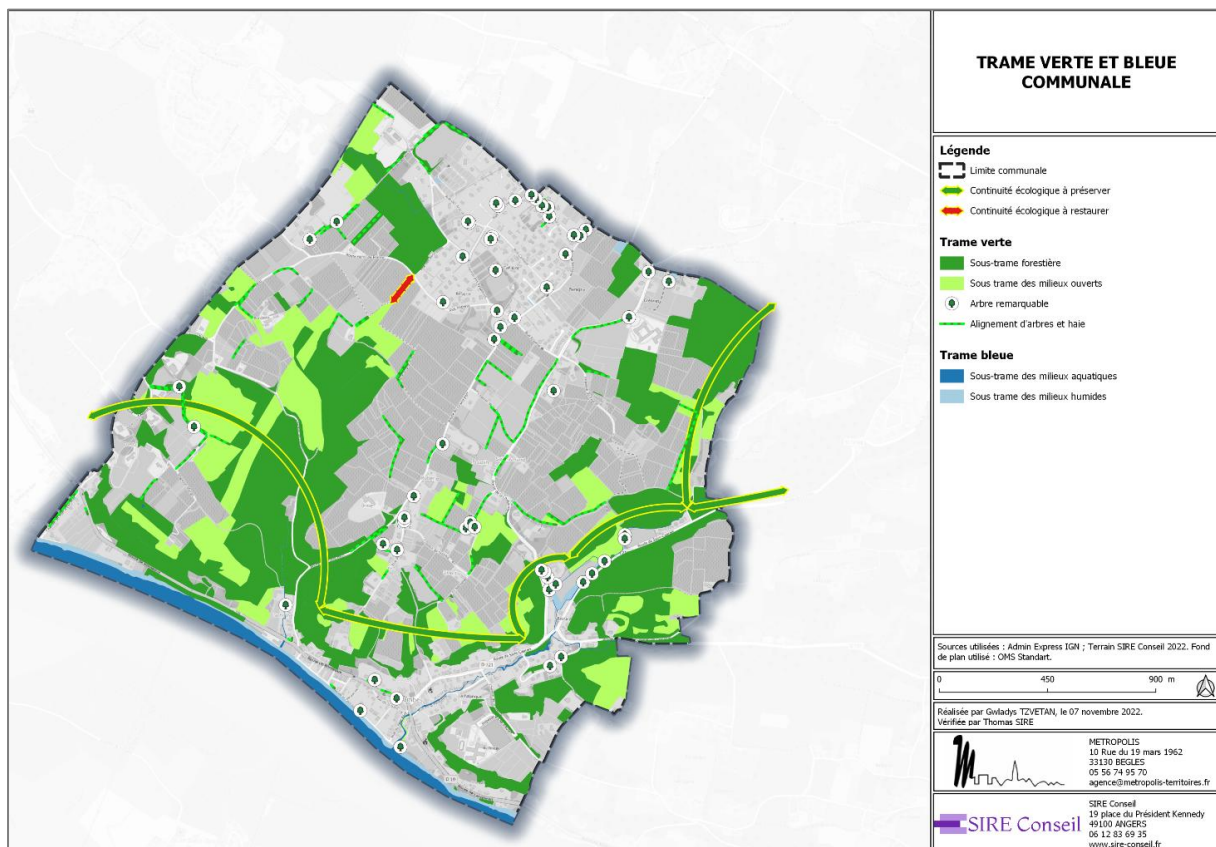
### Synthèse

Si la Trame verte et bleue vise en premier lieu des objectifs écologiques, elle permet également d'atteindre des objectifs sociaux et économiques, par le maintien de services rendus par la biodiversité (production de bois énergie, pollinisation, bénéfices pour l'agriculture, amélioration de la qualité des eaux, régulation des crues...), par la mise en valeur paysagère et culturelle des espaces qui la composent (amélioration du cadre de vie, accueil d'activités de loisirs...), mais aussi par les interventions humaines qu'elle implique sur le territoire (ingénierie territoriale, mise en valeur, gestion et entretien des espaces naturels, etc.).

La prise en compte des continuités écologiques identifiées dans les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) au niveau local, notamment par le biais des documents d'urbanisme réalisés par les collectivités (SCoT et PLU), mais aussi grâce à la mobilisation d'outils contractuels, permet de mieux intégrer les enjeux de biodiversité dans les projets de territoire.

Le territoire de Cambes recèle une diversité de milieux naturels. L'analyse de l'occupation des sols a abouti à la distinction de 5 sous-trames sur le territoire :

- La sous-trame des boisements
- La sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts
- La sous-trame des milieux agricoles
- La sous-trame des milieux urbains
- La sous-trame des milieux aquatiques



Cartographie de la trame verte et bleue à l'échelle communale.

## C. Synthèse : Milieux naturels et biodiversité

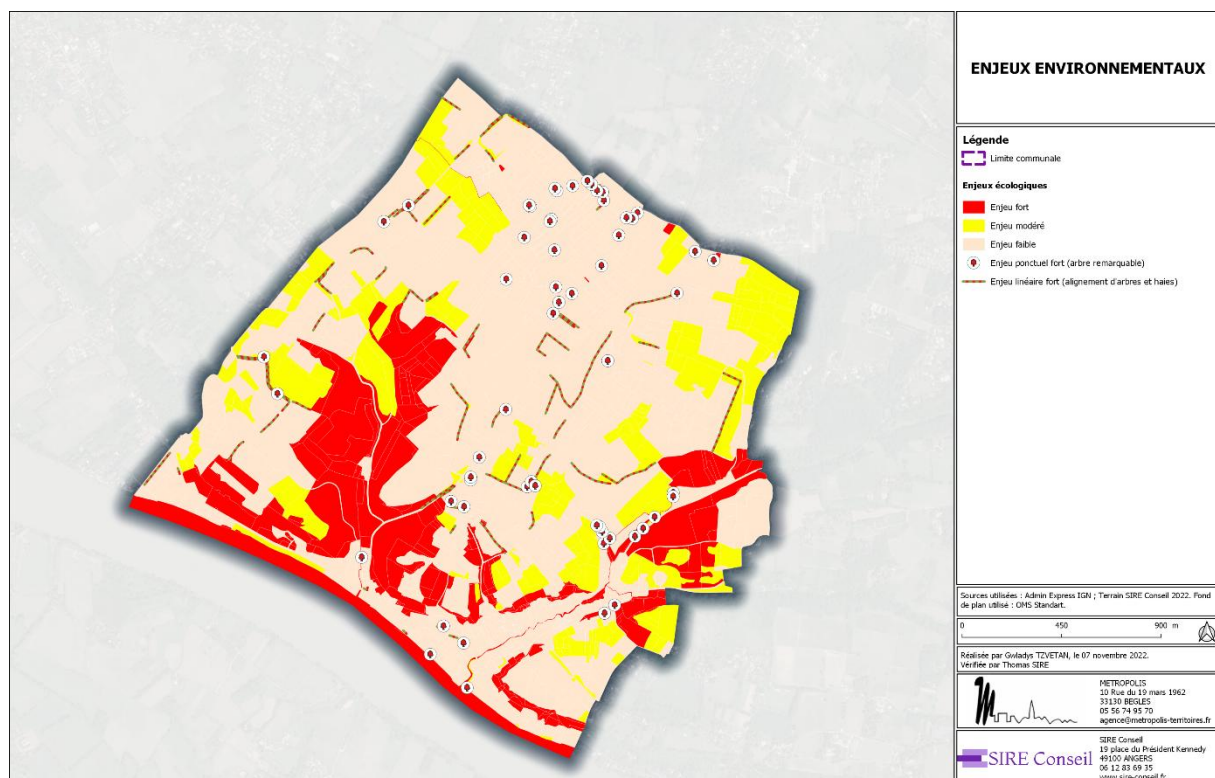
Le PLU est soumis à des obligations réglementaires relevant notamment du Code de l'urbanisme.

Le diagnostic environnemental réalisé permet à la commune de disposer d'un outil d'aide à la décision la guidant pour définir un projet de territoire en ayant connaissance des enjeux de conservation écologiques. Pour rappel, l'urbanisation devrait être priorisée sur les secteurs présentant un enjeu de conservation faible (en gris sur la carte présentée ci-après), elle devrait être encadrée sur les secteurs présentant un enjeu de conservation modéré (en jaune) et elle devrait être évitée sur les secteurs présentant un enjeu de conservation fort (en rouge) ainsi que sur les éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale.

Les enjeux forts correspondent aux milieux aquatiques et humides (la Garonne, les ruisseaux, les mares et bassins de rétention, les boisements humides et les prairies humides) et aux habitats ayant justifié la désignation de ZNIEFF. Un enjeu *a minima* modéré a été attribué aux boisements de feuillus et aux boisements mixtes car ils constituent des milieux supports de la biodiversité et jouent un rôle essentiel dans le maintien des continuités écologiques à l'échelle communale et supra-communale. Certains boisements ont été classés en enjeux forts en raison de leur intérêt écologique (boisement humide, présence de cavités souterraines, d'arbres à cavité, de bois mort...).

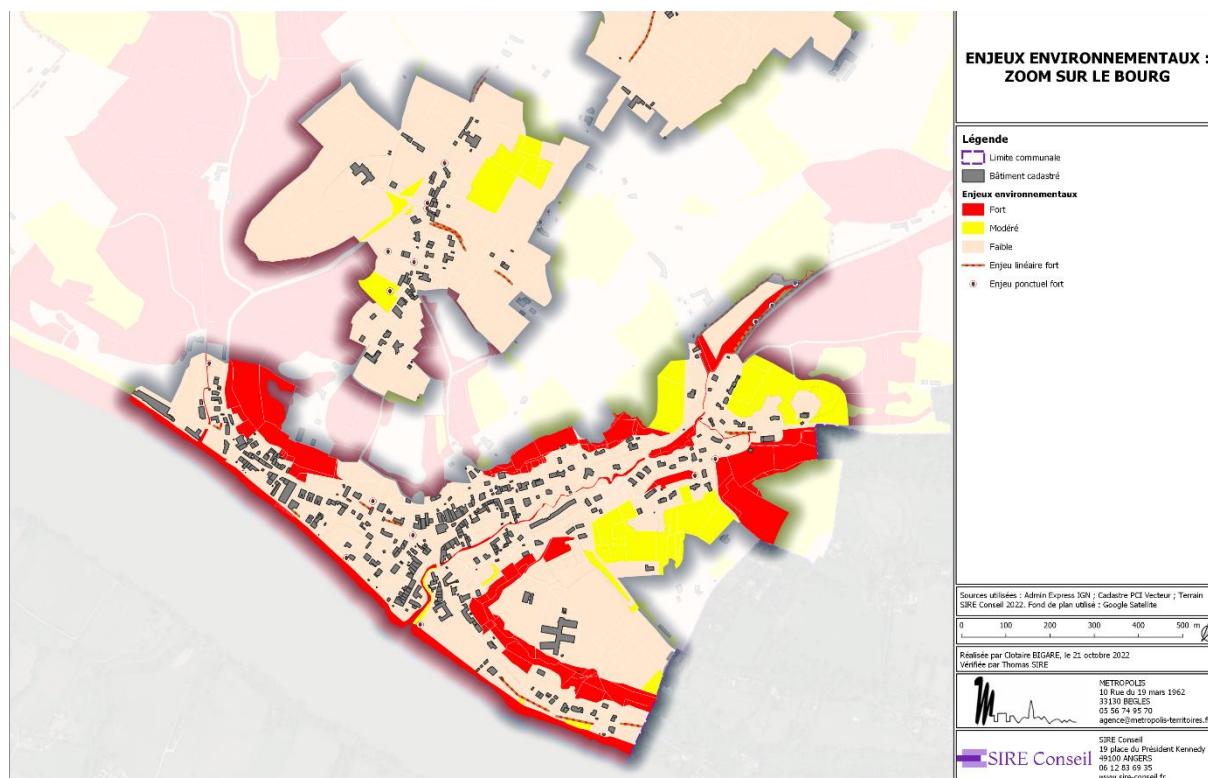
L'ensemble des prairies, friches et fourrés identifiés dans la trame verte communale constitue un enjeu modéré en raison de leur intérêt pour les espèces liées aux milieux semi-ouverts (reptiles, insectes et oiseaux) et de leur rôle dans les continuités écologiques locales.

La protection des haies bocagères, des alignements d'arbres et des arbres remarquables ne répond pas obligatoirement à une exigence réglementaire ; cependant ce sont des éléments constitutifs de la trame verte communale et devraient, à ce titre, être préservés.

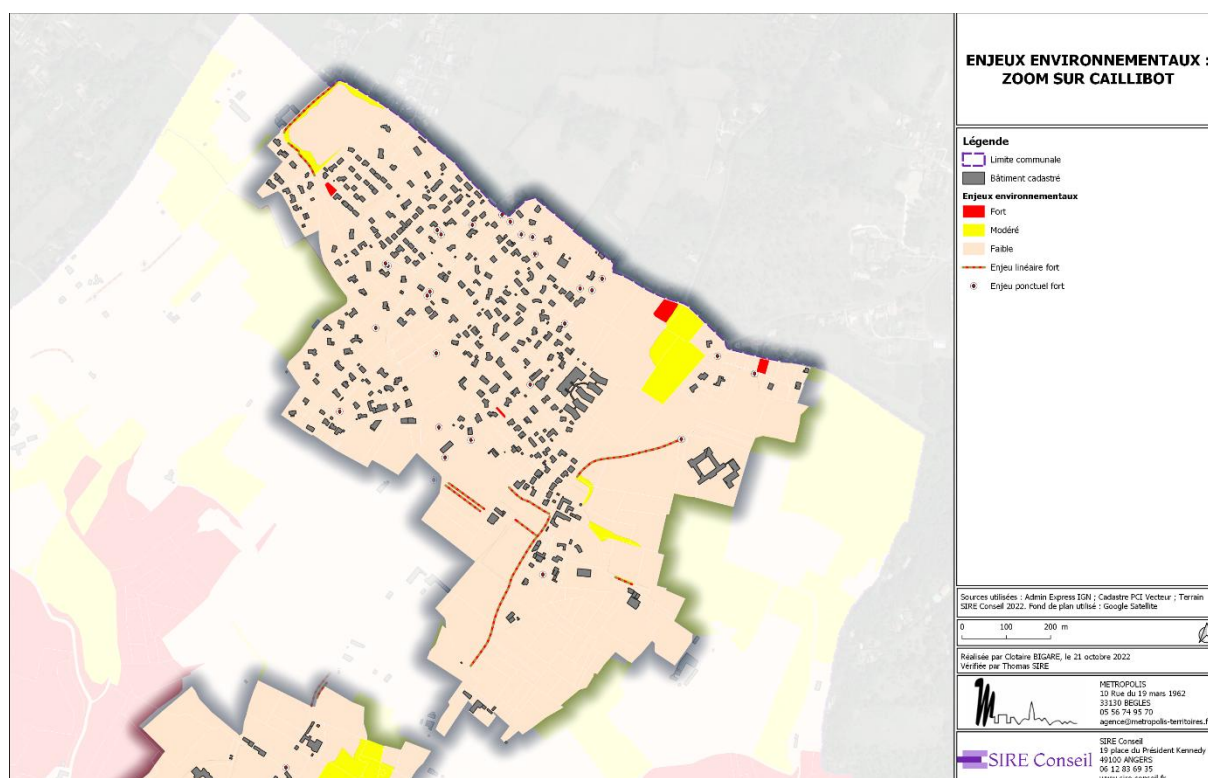


Synthèse des enjeux de conservation des milieux naturels



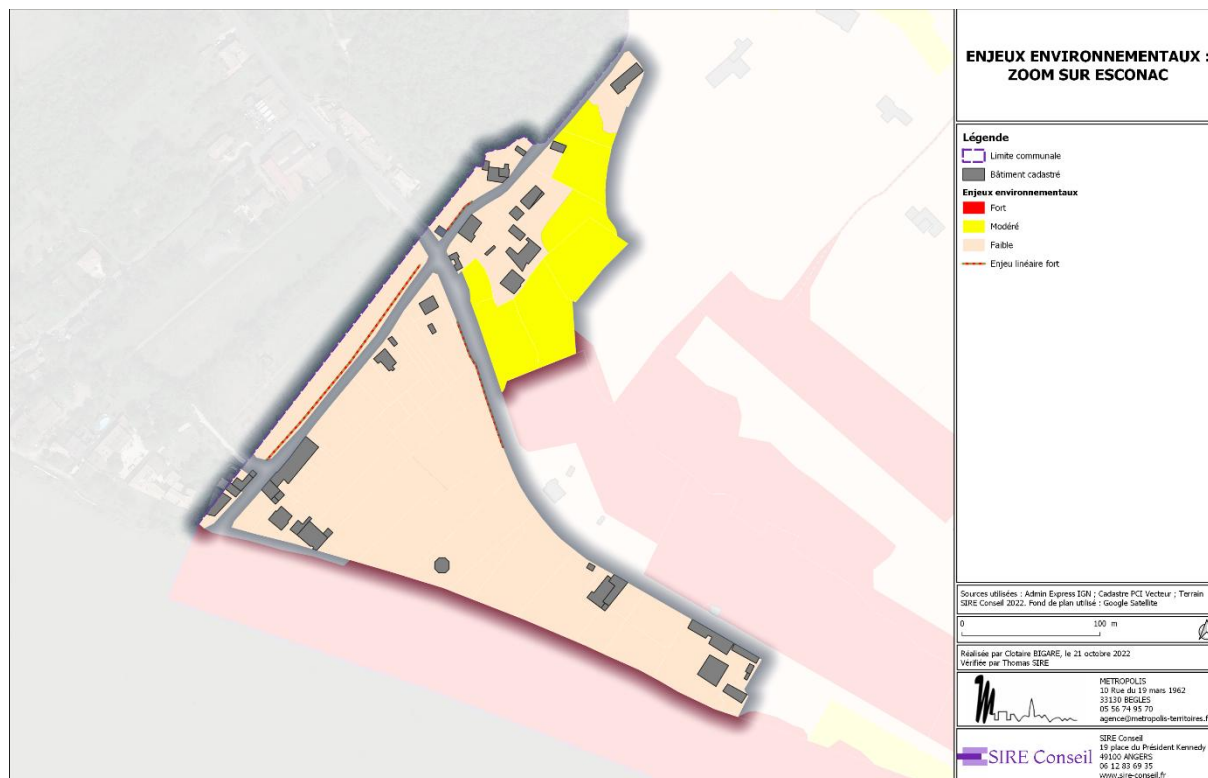


Synthèse des enjeux de conservation des milieux naturels – Zoom sur le bourg



Synthèse des enjeux de conservation des milieux naturels – Zoom sur Caillibot





Synthèse des enjeux de conservation des milieux naturels - zoom sur Esconac

### 3. Paysage

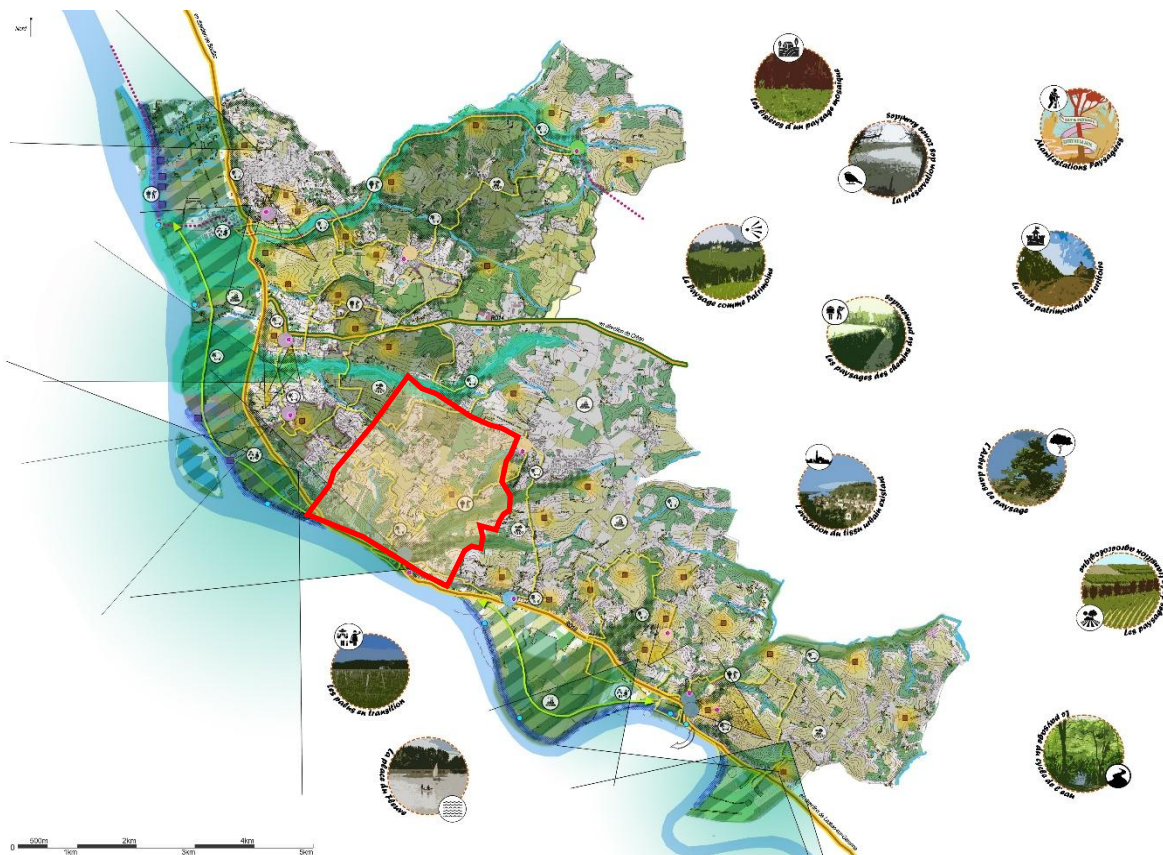
#### A. Les documents cadres en matière de paysage

##### Plan Paysage

**Cambes est à l'interface des 3 ensembles paysagers identifiés sur le secteur :**

- La vallée de la Garonne
- Le plateau viticole habité

Les vallons et micro-vallons



#### Enjeu : la place et la position centrale de Cambes dans le territoire intercommunal

La position de Cambes, dans l'intercommunalité et dans le plan de paysage est centrale, comme le montre la carte ci-dessus. La commune a un rôle important à jouer.

**Le plan de paysage est une démarche intercommunale, Cambes est situé au cœur de la communauté de communes de l'Entre-deux-Mers, entre plateau et bord de la Garonne. A Cambes, l'urbanisation s'est nichée dans les creux de reliefs, au bord de la Garonne et sur le plateau viticole.**

**Les thèmes abordés dans le plan paysage peuvent être retranscrits sur Cambes :**

- **La sanctuarisation des espaces agricoles**

Comment préserver les grands continus cultivés et leur diversité ?

- **L'évolution des pratiques culturelles.**

Face au défi du changement climatique et de la disparition de la biodiversité, quelles évolutions des pratiques ?

- **L'encadrement de l'urbanisation**

Comment construire dans le respect des valeurs paysagères des Portes de l'Entre-deux-Mers ?

- **L'ouverture aux nouvelles pratiques**

Comment gérer les différents usages d'une campagne périurbaine ?

- **Le traitement des transitions**

## Enjeux pour Cambes au sein de l'intercommunalité

Le Plan paysage, à l'échelle de l'intercommunalité, pose des questions à l'échelle de l'intercommunalité. **La commune de Cambes portent des enjeux généraux, à la fois pour la communauté de communes et pour elle-même :**

- **Une position centrale sur le territoire intercommunal et un rôle à jouer pour Cambes**
- **Des démarches intercommunales avec de incidences au niveau communal, à Cambes :** SCOT de l'aire urbaine de Bordeaux Métropole, PLU, PCAET, PETR, Plan de paysage...
- **Enjeu d'appropriation et de continuité entre la réflexion depuis la grande échelle au niveau intercommunal jusqu'à une échelle plus fine sur la commune de Cambes**

## Synthèse

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une diversité paysagère relativement préservée en lien avec la présence des milieux naturels et agricoles tels que les milieux boisés, bords de Garonne et milieux humides.</li> <li>• Au cœur de la commune, entre le vieux bourg et le nouveau hameau du plateau, des espaces en micro-vallons à valoriser</li> <li>• Les coteaux boisés ; des espaces privilégiés offrant des continuités paysagères et des belvédères sur la Garonne et le bourg ancien de Cambes.</li> <li>• Un petit patrimoine rural bâti et des espaces présentant un intérêt paysager et architectural à préserver.</li> <li>• La présence de liaisons douces et de boucles de randonnée, supports pour le maillage du territoire et la découverte des paysages locaux.</li> <li>• L'identification des principaux points de vue perceptibles depuis les voies</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des entrées de villes multiples qui affaiblissent le rapport avec le grand paysage, à améliorer</li> <li>• Un paysage et une habitabilité précaire au regard des risques d'effondrement de terrain, inondations, débordement de cours d'eau</li> <li>• Des quartiers urbains récents qui ont tendance à gommer le paysage et la trame verte et bleue, et pas toujours bien intégré dans l'espace</li> <li>• Des constructions dont les clôtures sont hétérogènes voire banalisantes, ne permettant pas d'établir une harmonie visuelle dans le paysage urbain local.</li> <li>• La disparition des certains panoramas, devant l'urbanisation et l'abandon de certains espaces agricoles</li> </ul>

principales et sur les points hauts des reliefs, à préserver.

#### Opportunités

- Un plan paysage à l'échelle de la CDC permettant de partager une vision et d'orienter le territoire dans une vision commune, avec des outils d'information, de diagnostic et d'action en faveur du patrimoine et du paysage.

#### Menaces

- Une déqualification des paysages locaux par le développement d'un habitat résidentiel banalisé, qui peut tendre à dissoudre progressivement l'identité paysagère de Cambes
- Des transitions et des entrées de ville qui ne qualifie les zones urbanisées et affaiblissent le rapport avec le grand paysage

#### Les enjeux

- L'affirmation de la notion de paysage comme bien commun de la collectivité et image qualitative du territoire, en lien avec les valeurs et les objectifs de qualité paysagère du plan paysage de la CDC.
- Le maintien dans le traitement du paysage des espaces de transition entre espaces naturels et résidentiels et activités agricoles, artisanales... ; la limitation des mitages et la préservation des milieux fragiles (zones humides...) face aux impacts négatifs liés à l'urbanisation
- Le traitement des lisières entre zones urbanisées et espaces agricoles pour une meilleure intégration paysagère (et une limitation des conflits d'usage), en s'appuyant notamment sur les motifs naturels existants (tels que les haies).
- La préservation des ensembles boisés, agricoles et humides
- La mise en valeur des points de vue et des panoramas dans des boucles de découvertes.

## 4. Ressources et capacités de développement

### A. L'eau au regard du SDAGE Adour Garonne

#### Le SDAGE Adour Garonne

##### *Quelques préalables*

Source : site Gest'Eau ; Agence de l'Eau Adour Garonne

Institué par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) est un instrument de planification qui fixe, pour chaque bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la Directive Cadre sur l'Eau (voir encadré) et de La loi sur l'Eau. Des objectifs environnementaux sont déterminés pour chaque masse d'eau (plans d'eau, tronçons de cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines). L'atteinte du « bon état » des masses d'eau est un des objectifs généraux.

Il définit aussi les aménagements et les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration des eaux et milieux aquatiques/humides, assurer leur protection et l'amélioration de leur état.

La commune de Cambes se situe sur le grand bassin hydrographique Adour Garonne et est donc concernée par le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027.

Afin d'avoir une ressource en eau durable, le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027, adopté le 10 mars 2022 par le comité de bassin, s'est fixé des objectifs pour l'eau (les orientations fondamentales), associés à des mesures (les dispositions), à mettre en place à l'échelle des bassins versants. Le SDAGE a établi 4 orientations fondamentales :

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



**Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDAGE. Le SCOT, en tant que document intégrateur et lorsqu'il est approuvé, a vocation à assurer cette articulation.**

##### *La directive cadre européenne sur l'eau, dite « DCE »*

La directive du 23 octobre 2000 adoptée par le Conseil et par le Parlement européen définit un cadre pour la gestion et la protection des eaux par grand bassin hydrographique sur le plan européen.

La DCE fixe en effet des objectifs ambitieux pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles (eaux douces et eaux côtières) et pour les eaux souterraines.

Les SDAGE, ainsi que les SAGE locaux, s'appuient sur la DCE pour établir les principales règles qui devront être mises en application, en vue notamment d'une reconquête progressive de la qualité des masses d'eau des territoires.

## Les eaux souterraines

### Définitions

#### Qu'est-ce qu'une masse d'eau ?

Une masse d'eau correspond d'une façon générale sur le district hydrographique, à une zone d'extension régionale représentant un aquifère ou regroupant plusieurs aquifères en communication hydraulique, de taille importante. Leurs limites sont déterminées par des crêtes piézométriques lorsqu'elles sont connues et stables (à défaut par des crêtes topographiques) ou encore par la géologie.

Seuls les aquifères pouvant être exploités à des fins d'alimentation en eau potable, par rapport à la ressource suffisante, à la qualité de leur eau et/ou à des conditions technico-économiques raisonnables, ont été retenus pour constituer des masses d'eaux souterraines dans le cadre des SDAGE.

#### Qu'est-ce que le bon état d'une masse d'eau souterraine ?

Afin d'avoir une ressource en eau durable, le SDAGE a pour objectif le « bon état » global des masses d'eau souterraine. Le « bon état » global apparaît pour les eaux souterraines lorsque les « bons états » chimique ET quantitatif sont atteints.

Le « bon état » chimique des eaux souterraines Le « bon état » quantitatif des masses d'eau

#### Quelle est la différence entre « nappe libre » et « nappe captive » ?

On distingue deux types de nappes :

les nappes libres, où la pression de l'eau, à la surface de la nappe, est égale à la pression atmosphérique. Les nappes captives, où la pression de l'eau, à la surface de la nappe, est supérieure à la pression atmosphérique.

### Etat des masses d'eau souterraines liées à Cambes

Dans le SDAGE Adour-Garonne (cycle 2022-2027), **9 masses d'eau souterraines** sont répertoriées au droit de la commune de Cambes.

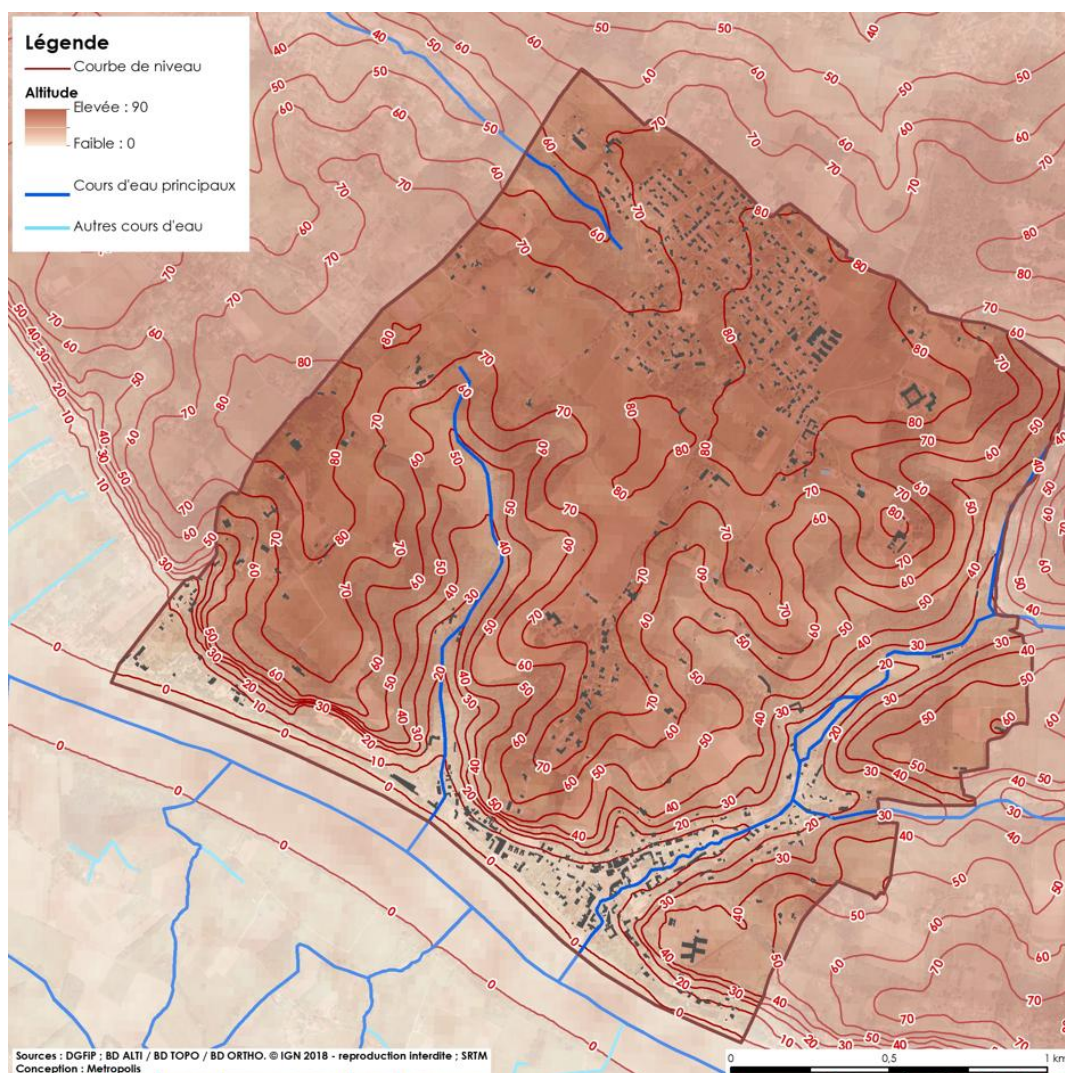
- Toutes les masses d'eau souterraines situées au droit de la commune de Cambes présentent un bon état chimique ;
- Trois masses d'eau souterraines présentent un mauvais état quantitatif (FRFG072, FRFG080C et FRFG114). Ces trois masses d'eau sont concernées par des pressions significatives liées aux pressions de prélèvement ;
- Les trois masses d'eau citées précédemment, disposent d'un objectif moins strict (OMS) en ce qui concerne le « bon état quantitatif ». En effet, il est considéré que l'atteinte du bon état est impossible ou revêt un coût disproportionné par rapport aux enjeux locaux ou aux bénéfices environnementaux.

## Les eaux superficielles

### Contexte hydrologique et caractéristiques locales

Les eaux superficielles comprennent d'une part les eaux courantes, les zones de source, les cours d'eau et estuaires, les canaux, et d'autre part les eaux stagnantes, les retenues, les étangs, les lacs... L'aire d'alimentation d'un cours d'eau ou d'un lac correspond au bassin versant de ce cours d'eau, ou bassin hydrographique.





Contexte hydrologique sur la commune de Cambes ( Source : IGN)

Sur la commune de Cambes, le réseau hydrographique s'exprime au travers de quelques cours d'eau, comme le Luc et la Corderie, mais surtout par la Garonne qui longe l'ouest du territoire communal.

### *Les objectifs de la DCE pour les masses d'eau superficielles*

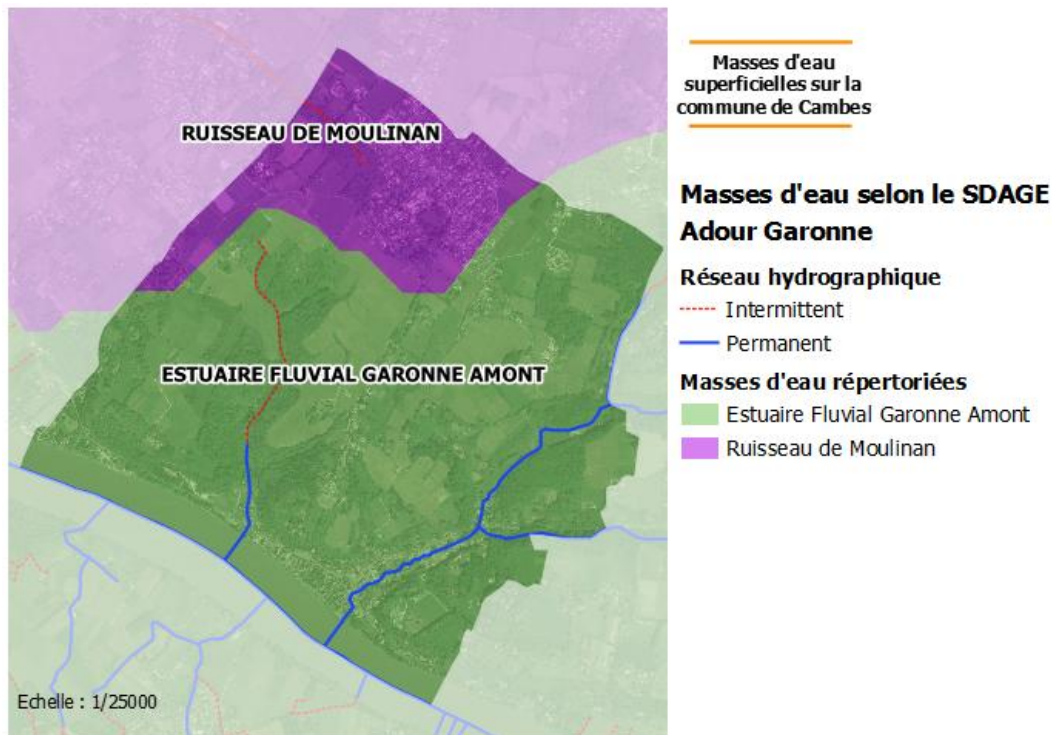
Parmi les eaux superficielles, on distingue les masses d'eau naturelles des masses d'eau fortement modifiées et artificielles. Les **masses d'eau naturelles** peuvent être des tronçons de cours d'eau au fonctionnement hydromorphologique homogène, des plans d'eau ou des eaux littorales (eaux côtières, eaux de transition). Les **masses d'eau fortement modifiées** désignent les eaux dont les caractéristiques ont été fondamentalement modifiées afin de permettre des activités économiques. Les **masses d'eau artificielles**, quant à elles, ont été créées pour assurer ces activités. Pour être désignées comme masses d'eau fortement modifiées ou masses d'eau artificielles dans les SDAGE, les masses d'eau doivent répondre à un certain nombre de critères énumérés dans la Directive Cadre sur l'Eau.

### *L'état des masses d'eau superficielles liées à Cambes*

A l'instar des masses d'eau souterraines, le SDAGE Adour Garonne découpe l'ensemble de son territoire en différentes masses d'eau « rivières ». Les informations ci-après indiquent les principales données issues du SDAGE Adour Garonne pour les masses d'eau situées au droit du territoire communal.

La commune identifie deux masses d'eau superficielles dont une masse d'eau de « transition » et une masses d'eau « rivière » :

- masse d'eau de transition : Estuaire Fluvial Garonne Amont (FRFT33)
- masses d'eau rivière : Le ruisseau du Moulinan (FRFT33\_12)



### **Les zonages réglementaires**

Source : Agence de l'Eau Adour Garonne.

Le territoire de Cambes est concerné par le zonage réglementaire suivant : « Zone de Répartition des Eaux ». En revanche, il ne se situe pas dans l'emprise de la zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole du bassin Adour-Garonne (selon l'arrêté du 21/12/2018), ni en « Zone Sensible » (c'est-à-dire sujette à l'eutrophisation, et dans laquelle les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits).

### *Le classement en zone de répartition des eaux, dite « ZRE »*

Afin de retrouver une gestion durable de la ressource en eau, le décret 94-354 du 29 avril 1994 (modifié par le décret n°2003-869 du 11 septembre 2003) instaure les Zones Répartition des Eaux (ZRE), dans les secteurs présentant une insuffisance autre qu'exceptionnelle des ressources en eau par rapport aux besoins.



Dans les zones ainsi délimitées, les seuils d'autorisation et de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau sont plus contraignants. Tout prélèvement inférieur à 8m<sup>3</sup>/h est soumis à déclaration, tout prélèvement supérieur à 8m<sup>3</sup>/h est soumis à autorisation. L'instauration d'une ZRE permet ainsi d'avoir une connaissance plus précise de la ressource et un meilleur contrôle des prélèvements.

**Cambes est concerné par l'arrêté n°E2005/14 du 28/02/2005 (ZRE 3302), qui complète et remplace l'arrêté du 28/04/1995 – Annexe B (source : Agence de l'Eau Adour Garonne).** La ZRE est définie au titre de l'aquifère supérieur de référence « Oligocène à l'Ouest de la Garonne ».

## **Le SAGE Nappes Profondes de Gironde et le SAGE Vallées de la Garonne**

### *Le SAGE Nappes Profondes de Gironde*

Le territoire de Cambes est concerné par le SAGE Nappes Profondes de Gironde, porté par le SMEGREG à l'échelle du département girondin. Le SAGE a fait l'objet d'une première révision qui a été approuvée par arrêté préfectoral le 18 juin 2013. Le SAGE est de nouveau entré en révision début 2024.

Le SAGE Nappes Profondes poursuit plusieurs objectifs :

- La gestion des nappes du Miocène, de l'Oligocène, de l'Eocène, et du Crétacé ;
- Maîtriser la surexploitation à grande échelle des nappes de l'Eocène et du sommet du Crétacé supérieur ;
- Maîtriser la surexploitation locale de la nappe de l'Oligocène ;
- Gérer l'alimentation en eau potable qui constitue, comme dit précédemment, le premier usage des nappes profondes de Gironde (85% des prélèvements).

Ces objectifs ont pour traduction la mise en œuvre d'une politique à l'échelle départementale organisée donc autour de 4 enjeux majeurs :

- Améliorer la qualité des eaux souterraines dans l'objectif d'atteinte du bon état des eaux ;
- Gérer les prélèvements et les ouvrages ;
- Économiser l'eau ;

Identifier et mettre en œuvre des ressources de substitution.

### *Le SAGE Vallée de la Garonne*

Le SAGE Vallée de la Garonne a été approuvé par arrêté préfectoral le 21 juillet 2020. Le périmètre de celui-ci a été défini par le préfet de Haute-Garonne au cours de la phase préliminaire de la démarche (2007-2010).

Le SAGE Vallée de la Garonne fait partie des SAGE les plus étendus. Il concerne la quasi-intégralité de la Garonne (plus de 500 km) et intègre près de 1000 cours d'eau (6000 km de linéaire). Il couvre une superficie de plus de 8 000 km<sup>2</sup> et concerne près d'1,5 million d'habitants. Il s'étend sur 2 régions, 7 départements et 813 communes.

Le SAGE Vallée de la Garonne fait partie des SAGE prioritaires. Le SDAGE Adour-Garonne (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) l'a désigné comme SAGE prioritaire. Cinq points de vigilance ont été identifiés : la préservation de l'écosystème, le risque

inondation, le déficit en eau, la qualité des eaux et la mise en place des conditions nécessaires à la bonne mise en œuvre du SAGE.

**Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le PAGD du SAGE. Le SCOT, en sa qualité de document « intégrateur », assure cette articulation.**

## B. L'assainissement

### Quelques rappels

L'assainissement des eaux usées a pour but de protéger la santé et la salubrité publique ainsi que l'environnement contre les risques liés aux rejets des eaux usées, notamment domestiques. Il s'agit donc de collecter puis d'épurer les eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel, afin de les débarrasser de la pollution dont elles sont chargées.

En fonction de la concentration de l'habitat et des constructions, l'assainissement peut être :

- **collectif** (AC) : l'assainissement est dit "collectif" lorsque l'habitation est raccordée à un réseau public d'assainissement. Cela concerne le plus souvent les milieux urbanisés ou d'habitats regroupés. Les réseaux de collecte des eaux usées ou "égouts" recueillent les eaux usées, principalement d'origine domestique, et les acheminent vers les stations d'épuration (STEP). Le traitement des eaux usées est réalisé dans les STEP qui dégradent les polluants présents dans l'eau, pour ne restituer au milieu récepteur (exemple : cours d'eau) que les eaux dites "propres" (mais non potables) et compatibles avec l'écosystème dans lequel elles sont rejetées.
- **non collectif** (ANC) : l'assainissement non collectif, aussi appelé assainissement autonome ou individuel, constitue la solution technique et économique la mieux adaptée en milieu rural (source : Agence de l'Eau Adour Garonne). Ce type d'assainissement concerne les maisons d'habitations individuelles non raccordées à un réseau public de collecte des eaux usées. Elles doivent en conséquence traiter leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu récepteur (sol ou milieu superficiel). Les installations d'ANC doivent permettre de traiter l'ensemble des eaux usées d'une habitation : eaux vannes (eaux des toilettes) et eaux grises (lavabos, cuisine, lave-linge, douche...).

### L'assainissement collectif

**Le SIEA des Portes de l'Entre-Deux-Mers** assure la compétence assainissement pour 9 communes, dont Cambes (exploitation en régie).

La commune de Cambes est raccordée à une station d'épuration : la STEP CAMBES 2 (ou CAMBES SAINT-CAPRAIS). Elle est localisée sur la commune de Cambes. La STEP collecte également des ERU de Cambes et de Madirac. Le réseau de collecte comprend **646 abonnés sur Cambes**, 116 abonnés sur Madirac et 1374 abonnés sur Saint-Caprais-de-Bordeaux (état au 31/12/2023). Tous sont de type domestique.

## L'assainissement non collectif

En ce qui concerne l'assainissement non collectif sur la commune, celui-ci est géré par la **SIEA des Portes de l'Entre deux Mers**. Ce réseau dessert les communes de Baurech, Cambes, Camblanes-et-Meynac, Cénac, Latresne, Madirac, Quinsac et Saint-Caprais-de-Bordeaux.

Le service public d'assainissement non collectif comptabilise 5 173 habitants, pour un nombre total d'habitants résidents sur le territoire du service de 18628.

Le nombre d'abonnés sur Cambes est de 138, au 31/12/2023.

## La ressource en eau potable

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, 784 abonnés sont recensés sur la commune de Cambes en 2023 (1 546 au 31/12/2020).

L'eau alimentant la SIEA des Portes de l'Entre deux Mers provient de 7 forages profonds captant la nappe de l'Eocène.

## C. Les points essentiels à retenir

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>Des masses d'eau souterraines qui présentent toutes un bon état chimique.</li> <li>Une eau potable distribuée de bonne qualité et conforme aux exigences sanitaires en ce qui concerne les études microbiologiques.</li> <li>Une station d'épuration qui dispose de capacités résiduelles de traitement suffisantes pour ne pas constituer un facteur limitant le développement démographique.</li> <li>Des capacités résiduelles de prélèvements AEP qui ne constituent pas un facteur limitant le développement démographique, mais appellent toutefois à la vigilance compte tenu de l'attractivité des communes de l'Entre-Deux Mers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trois masses d'eau souterraines (majoritairement captives) qui présentent un état quantitatif mauvais et un Objectif Moins Strict.</li> <li>La vulnérabilité des masses d'eau superficielle « Estuaire Fluvial Garonne Amont » et « Ruisseau du Moulinan », qui montrent un état très dégradé sur le plan écologique.</li> <li>Une eau potable distribuée qui n'est pas conforme concernant les études physico-chimiques.</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>La mise en œuvre du SAGE Nappes Profondes, pour permettre le partage de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le réchauffement climatique, avec ses conséquences sur l'étiage des cours d'eau (plus précoces, plus longs, plus</li> </ul>

la ressource en eau potable à l'échelle girondine.

nombreux...), et qui peut freiner (voire remettre en cause) l'atteinte des objectifs de la DCE.

### Les enjeux

- La préservation des zones humides, des boisements ou encore des haies, contribuant au maintien (voire à la reconquête) de la qualité des eaux des cours d'eau et à lutter contre les pollutions diffuses.
- La compatibilité du développement urbain avec les capacités épuratoires du parc d'assainissement collectif.
- Œuvrer à la préservation de la ressource en eau potable à une échelle élargie et organiser dans le temps le développement démographique de la commune afin qu'elle soit compatible avec la ressource.
- La sensibilisation de la population aux enjeux sur la ressource en eau, au regard de son caractère « limité », et en y intégrant la notion de « solidarité territoriale ».
- L'encouragement à des pratiques hydro-économes, tant au niveau privé (particuliers) que public (notion d'exemplarité).
- La bonne gestion des eaux pluviales afin de préserver la qualité des eaux superficielles, au regard du patrimoine naturel aquatique et semi-aquatique local.
- L'anticipation des effets du changement climatique sur l'eau, qu'elle soit milieu ou ressource.

## 5. Air, énergie et gaz à effet de serre

### A. Les points essentiels à retenir

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un contexte local et climatique propice au développement des dispositifs solaires</li> <li>▪ Un potentiel pour la géothermie, de surface ou profonde (à ce jour, aucune installation répertoriée).</li> <li>▪ Un potentiel pour mixer les différentes sources de production d'énergies renouvelables sur le territoire.</li> <li>▪ Des ensembles boisés au contact de cours d'eau qui constituent des îlots de fraîcheur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une dépendance à la voiture individuelle qui s'accroît, et une tonalité rurale qui limite les mobilités alternatives.</li> <li>▪ Une ressource en bois assez peu valorisable, du fait d'enjeux de préservation de la biodiversité et du capital paysager dans lequel Cambes s'inscrit.</li> <li>▪ Des espaces urbanisés qui constituent des îlots de chaleur.</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le développement du télétravail, qui permet de limiter les migrations pendulaires, et <i>in fine</i> l'impact du secteur routier.</li> <li>• La mise en œuvre de la Réglementation Environnementale 2020, vers des logements plus économes en énergie et moins émetteurs de gaz à effet de serre.</li> <li>• La mise en œuvre du PCAET de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre deux Mers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La raréfaction des produits pétroliers, qui va notamment impacter l'usage des voitures thermiques à brève échéance.</li> <li>• Des polluants et gaz à effet de serre à maîtriser, en lien avec le secteur routier notamment.</li> </ul>
Les enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le développement des énergies renouvelables, voire l'engagement vers un mix énergétique plus important, et dans une logique de coopération à l'échelle intercommunale et l'échelle SCoT.</li> <li>• La promotion d'un développement urbain permettant de limiter les petits déplacements du quotidien, notamment en direction des équipements et services (ex : école, mairie), ou encore facilitant l'accès aux transports collectifs (notamment scolaires).</li> <li>• En cas d'extension urbaine, permettre la création de zones de transition (« espace tampon ») entre les espaces productifs agricoles et urbains, afin de limiter les conflits d'usages et l'exposition des personnes aux produits phytopharmaceutiques le cas échéants.</li> <li>• Maintenir les milieux boisés afin de maintenir des zones de fraîcheur à proximité des zones urbaines</li> </ul>	

## 6. Risques, nuisances et pollutions

### A. Les points essentiels à retenir

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>Un territoire épargné par les sites et sols pollués</li> <li>Des équipements de défense contre les incendies globalement tous disponibles.</li> <li>Un territoire globalement préservé des phénomènes de remontées de nappes souterraines</li> <li>Une commune à tonalité rurale, préservée de l'activité industrielle lourde (pas de site SEVESO, pas d'ICPE)..</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un territoire soumis au risque inondation (inondations par débordement de la Garonne) et par les débordements du Luc (lors de phénomènes pluviaux marqués).</li> <li>Un contexte géomorphologique et historique qui rend la commune vulnérable aux mouvements de terrain et marquée par la présence de cavités souterraines d'origine non minière</li> <li>Une commune sujette aux problématiques de retrait gonflement des argiles (aléa majoritairement fort)</li> <li>Un territoire plutôt rural mais concerné localement par les nuisances sonores.</li> <li>Une commune marquée par la traversée de ligne très haute tension (tension 400 kV)</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>L'élaboration du PPR<sub>MT</sub>, qui contribuera à dresser un cadre réglementaire opposable aux tiers et à maîtriser l'exposition des personnes et des biens aux risques de mouvements de terrain.</li> <li>L'étude du SIETRA sur le Luc, pour mieux prendre en compte l'aléa associé au passage du cours d'eau dans le bourg cambais</li> </ul>	<p>Le réchauffement climatique, avec des conséquences attendues notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la fréquence et l'intensité des périodes de sécheresse, et <i>in fine</i>, sur la vulnérabilité des secteurs identifiés comme sensibles aux phénomènes argileux ;</li> <li>l'occurrence de phénomènes météorologiques de forte intensité (notamment pluviaux).</li> </ul>
Les enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Eviter de créer de nouveaux secteurs à enjeu (=développement urbain) dans les secteurs identifiés comme vulnérables aux risques naturels, notamment par rapport aux risques liés aux mouvements de sol (quid du futur PPR<sub>MT</sub>)</b></li> <li><b>Maîtriser l'imperméabilisation des sols et ses effets négatifs sur les ruissellements et la réactivité des cours d'eau en aval ;</b></li> <li><b>Favoriser la préservation des milieux et motifs naturels (ex : zones humides, boisements, haies...) qui participent à la maîtrise des ruissellements superficiels, qu'ils soient urbains ou agricoles ;</b></li> <li><b>Encadrer l'aménagement urbain dans les secteurs boisés ou au contact des boisements, tout en intégrant les effets du réchauffement climatique (inflammabilité accrue du fait de période de sécheresse plus longue et plus intenses) ;</b></li> <li><b>Sensibiliser la population locale à l'importance du respect des Obligations Légales de Débroussaillage ;</b></li> <li><b>Prendre en compte les nuisances et conflits d'usages dans l'organisation du développement urbain à promouvoir (territoire agricole, classement sonore 33...) ;</b></li> </ul>	

### III. EXPLICATION DU PROJET

## 1. Les grands enjeux ayant guidé les réflexions préalables aux orientations de développement

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 :

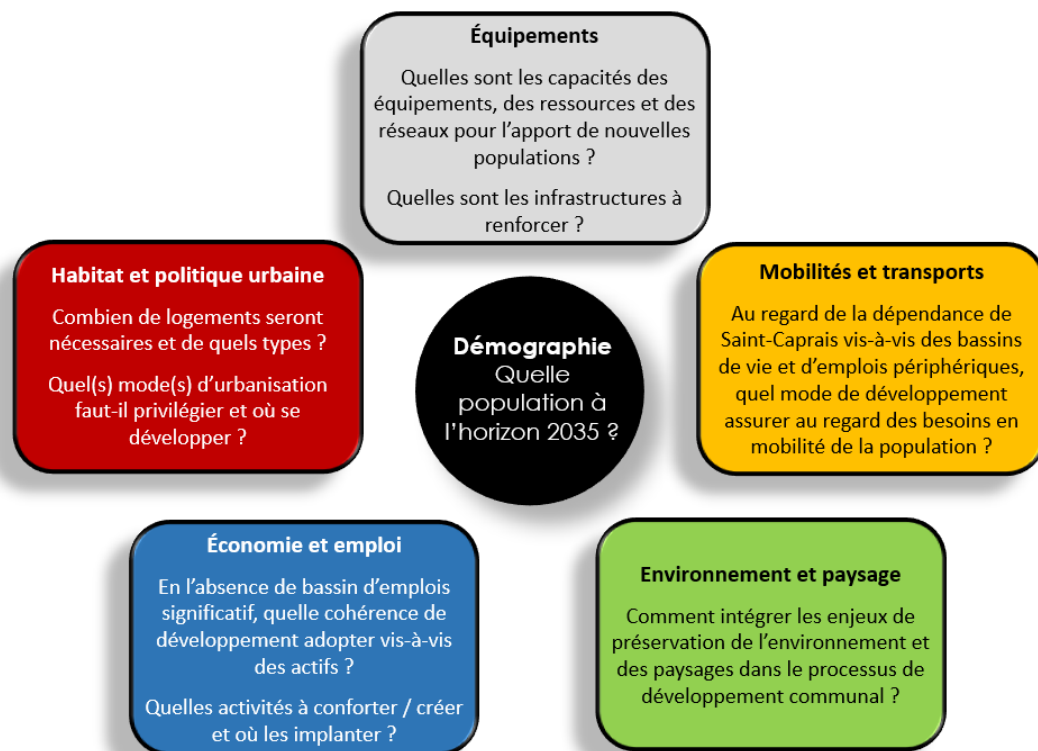
- Les **hypothèses de développement démographique** pour la prochaine décennie.
- Les **caractéristiques intrinsèques du scénario** :
  - Les « invariants »

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. Explications du projet d'aménagement et de développement durable (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.

## 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 poursuivant, 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 privilégie 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**.

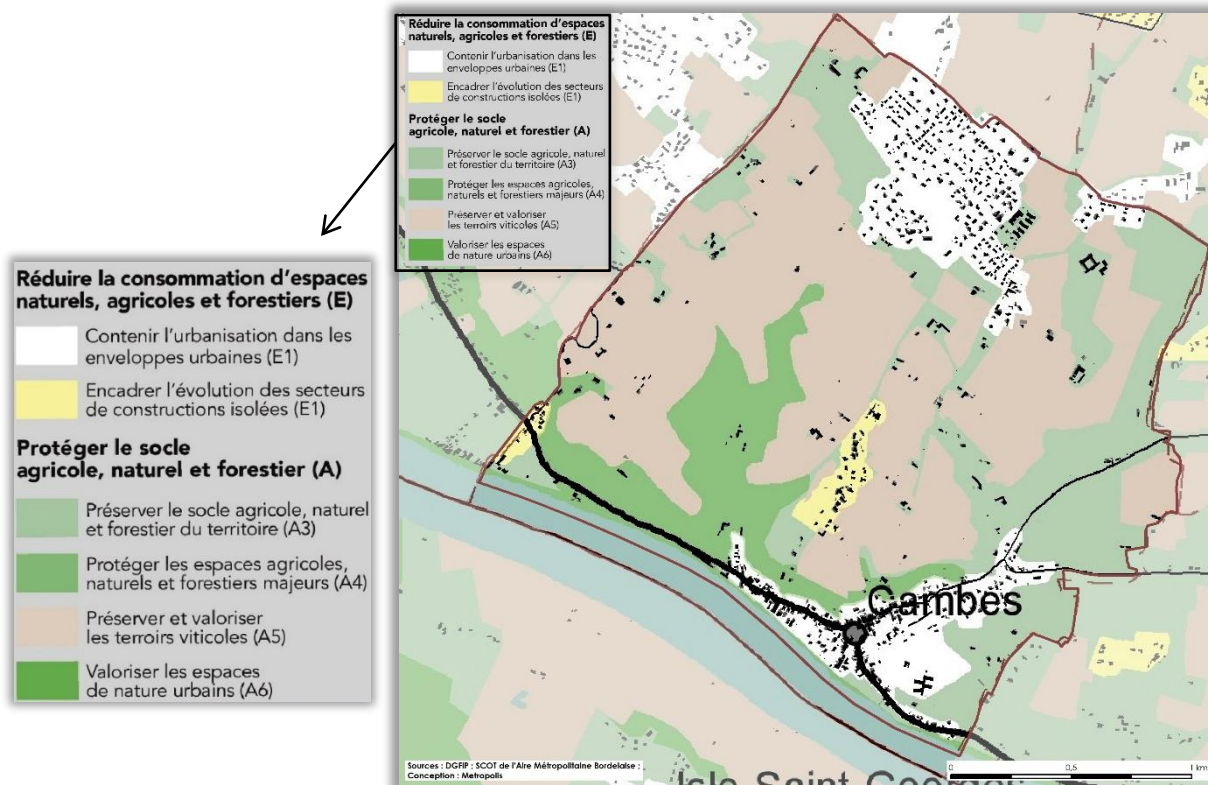
Il s'agit de fait de la centralité de la commune (bourg), de l'enveloppe urbaine majeure qui dispose des **principaux services et équipements** destinés à la population, et qui concentre les principaux projets engagés par la municipalité autour de la **restructuration et de la valorisation du tissu urbain** (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 épaississement 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 concurrence 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. Equipements

### Pérennisation des équipements publics et commerces de proximité

La commune veille à adapter ses équipements publics à l'urbanisation et à maintenir l'attractivité du bourg. Certains équipements, excentrés (clinique, foyer, pôle sportif), sont gérés dans des zones spécifiques, tandis que ceux du bourg sont renforcés pour favoriser une mixité fonctionnelle et commerciale. La municipalité interdit le changement d'usage des commerces existants et encourage le développement de nouveaux services, notamment sur le plateau Nord.

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

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 (DBO<sub>5</sub>) ou encore par rapport aux volumes à attendre en entrée de STEP.

### Gestion de l'urbanisation et des réseaux

L'expansion urbaine est conditionnée aux capacités des réseaux, notamment en eau potable et assainissement. L'urbanisation est maîtrisée pour éviter une pression excessive sur les infrastructures existantes et limiter les investissements lourds. Le développement est concentré sur le bourg et le plateau, en veillant à l'accessibilité des équipements et à l'optimisation des réseaux.

### Prise en compte des risques

La commune est soumise à des risques d'inondation, de ruissellement et de mouvements de terrain. Le PLU intègre ces contraintes en limitant l'urbanisation dans les zones à risque et en prévoyant des mesures d'adaptation (gestion des eaux pluviales, aménagements paysagers). L'objectif est de sécuriser les habitants tout en préservant l'environnement.

## 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
<b>Cambes</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,3%</b>	<b>4,1%</b>
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 SCo], 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.

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 la PLU arrêté.

## D. Paysage

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.

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**. 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.

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...**

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'assainissement.

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 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**.

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 continuums cultivés et leur diversité ;
- 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** ;
- 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

L'urbanisation et l'enfrichement ont progressivement réduit les terres agricoles, bien que prairies et vignes demeurent présentes sur le territoire. Face à cette tendance et aux fluctuations du secteur agricole, le PLU vise à préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles en définissant des zones agricoles et agricoles protégées. Ces zones permettent les constructions nécessaires à l'activité agricole tout en limitant la dispersion des bâtiments et le morcellement des terres cultivables.

L'urbanisation future est strictement encadrée et limitée à des espaces non exploitables, situés à proximité des zones habitées. Deux zones 2AU ont été définies, l'une au sud du bourg à Bellevue et l'autre sur le plateau, dans des secteurs enclavés où aucune activité agricole ne peut se développer. Cette approche permet de garantir une transition maîtrisée entre espaces urbains et agricoles, en respectant les prescriptions du SCoT, notamment en matière de recul des cultures vis-à-vis des habitations.

Le règlement d'urbanisme prend également en compte les constructions existantes en zone

agricole. Les habitations non liées à une exploitation agricole pourront bénéficier d'extensions limitées et encadrées, incluant des annexes ou piscines, afin d'éviter un mitage excessif du territoire et de prévenir les conflits d'usages. Par ailleurs, des secteurs de taille limitée (STECAL) ont été définis pour gérer des activités spécifiques implantées en zones agricoles et naturelles, telles que des centres équestres, un gîte touristique et une entreprise de travaux.

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).

Enfin, le PLU s'attache à préserver les espaces boisés, qui jouent un rôle essentiel dans la biodiversité locale et les continuités écologiques. Ces espaces sont protégés via plusieurs outils, dont les Espaces Boisés Classés (EBC), qui sont étendus aux franges ouest et est de la commune. La Trame Verte et Bleue est renforcée pour limiter la fragmentation des milieux naturels, notamment le long des axes routiers où l'urbanisation a fragilisé ces continuités. Ainsi, le document d'urbanisme assure un équilibre entre développement maîtrisé et préservation du cadre paysager et environnemental.

## 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 bénéficie de paysages variés et de qualité, bien que fragmentés par les réseaux et l'urbanisation, notamment pavillonnaire. La Trame Verte et Bleue joue un rôle essentiel dans la structuration et la perception de ces paysages, grâce à la présence du réseau hydrographique, des reliefs et des boisements. Pour préserver ces éléments, le PLU intègre des servitudes afin d'assurer leur pérennité et leur fonction paysagère.

Certains secteurs initialement constructibles ont été reclassés en zones naturelles en raison de leur éloignement du bourg ou de leur intérêt écologique. Cette démarche s'aligne avec le SCOT, qui ne les considère pas comme des zones de développement prioritaires. Les espaces naturels, en particulier ceux qui bordent et traversent les zones urbaines, sont également protégés malgré la pression foncière, comme la frange boisée de la falaise calcaire à Cambes, qui joue un rôle stabilisateur et paysager.

Le territoire s'appuie sur des corridors écologiques majeurs connectés aux cours d'eau, comme la Garonne et les ruisseaux d'Esconac et du Luc, qui soutiennent la biodiversité locale. Si la carte communale n'a pas toujours permis de maintenir ces continuités naturelles, le PLU renforce leur protection grâce aux outils du Code de l'Urbanisme, en luttant contre la fragmentation écologique et en limitant l'urbanisation linéaire le long des routes.

Pour atteindre ces objectifs, le PLU mobilise plusieurs dispositifs, dont les Espaces Boisés Classés et les servitudes de protection du patrimoine paysager et écologique. L'enjeu est de maintenir la fonctionnalité écologique des milieux naturels tout en préservant l'identité paysagère du territoire face au développement 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. La municipalité souhaite préserver son identité résidentielle en favorisant une mixité sociale et intergénérationnelle tout au long des parcours résidentiels. Le développement de nouveaux logements se concentrera au sein des zones urbaines du bourg et des quartiers pavillonnaires du plateau, sans extension des enveloppes urbaines existantes ni consommation d'espaces libres.

L'objectif est de densifier et de réparer le tissu urbain en privilégiant des constructions plus économes en énergie et en ressources naturelles. Pour cela, plusieurs dispositifs seront mis en place, notamment l'adaptation au changement climatique (îlots de fraîcheur, gestion des eaux pluviales) et le développement des énergies renouvelables, comme le photovoltaïque.

Si la commune n'est pas concernée par le dispositif de l'article 55 la loi SRU<sup>2</sup>, elle souhaite **répondre qualitativement aux besoins** des habitants du territoire, tout en limitant le phénomène de division parcellaire.

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**.

En 2023, la commune de Cambes comptait 10 logements vacants, mais sans Programme Local de l'Habitat (PLH), elle ne dispose pas d'outils opérationnels pour répondre aux besoins en hébergement, à la mixité sociale et au renouvellement urbain.

Le projet communal privilégie la mobilisation des espaces déjà urbanisés et des friches. Si les objectifs de logements ne sont pas atteints, des terrains agricoles, naturels ou forestiers situés dans l'enveloppe urbaine principale, définie par le SCoT, pourront être exploités.

Les espaces libres en zones urbaines UA et UC sont identifiés pour accueillir des logements, tandis que les divisions de parcelles restent limitées afin de maîtriser l'urbanisation. Le projet repose sur deux leviers principaux :

- Une constructibilité restreinte aux espaces libres existants au sein des zones urbaines, en se concentrant sur le bourg et le plateau.
- Des extensions urbaines limitées, avec un phasage des zones à urbaniser (2AU) et une densité maîtrisée pour réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

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.

Suite à l'enquête publique et aux évolutions consécutives, 2,96 hectares de terrains au sein du bourg et du plateau pourront accueillir 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).

<b>Espaces libres selon les contraintes identifiées (en hectares)</b>			
	<b>U</b>	<b>2AU</b>	<b>Total général</b>
<b>sans contrainte particulière</b>	<b>0,51</b>	<b>1,30</b>	<b>1,82</b>
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
<b>Total général</b>	<b>1,66</b>	<b>1,30</b>	<b>2,96</b>

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.

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

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.

## 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-Meynac** ;
  - 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 mais aucune traduction réglementaire n'a été portée 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. 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.

## J. Equipement 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 commerciales 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.

## K. Développement économique et de loisirs

Le PLU de Cambes vise à maintenir et développer les activités économiques, de loisirs et de tourisme tout en préservant l'agriculture locale.

### Soutien aux activités économiques et commerciales

Le projet communal met l'accent sur la consolidation des activités existantes, notamment dans le bourg, afin de renforcer l'économie locale. Le PLU prévoit de :

- Préserver et développer le commerce en centre-bourg, en protégeant les rez-de-chaussée commerciaux contre les changements de destination.
- Encourager une mixité fonctionnelle le long de la RD10.
- Développer de nouveaux équipements et infrastructures.
- Permettre l'implantation de nouvelles entreprises artisanales et favoriser les commerces de proximité, notamment une boulangerie sur le plateau Nord.

### Développement du tourisme

Le PLU soutient le tourisme par la création de secteurs spécifiques (STECAL) dédiés aux gîtes et autres activités d'accueil, afin de dynamiser l'offre touristique tout en contrôlant l'impact sur le territoire.

### Préservation et valorisation de l'agriculture

Face à la pression foncière de l'urbanisation, le PLU met en place des mesures pour protéger

l'agriculture et la viticulture locales, essentielles pour le territoire. Cela inclut :

- Le contrôle strict de la consommation des terres viticoles, Cambes étant concernée par plusieurs AOC.
- La limitation du développement urbain pour les 10 prochaines années afin de préserver le potentiel agricole.
- L'aménagement de zones tampons végétalisées entre espaces urbains et agricoles pour réduire les conflits d'usage.

### Soutien aux exploitations agricoles et circuits courts

Le projet communal vise à relocaliser l'agriculture en facilitant l'installation de nouveaux agriculteurs et en favorisant les circuits courts, notamment à travers le **Projet Alimentaire Territorial** du Cœur Entre-Deux-Mers. Cela passe par :

- Le classement des terrains productifs en zone agricole (zone A).
- La reconquête des friches agricoles pour recréer des espaces de culture et d'élevage.
- Le développement de jardins partagés au niveau du pôle sportif, en limite communale de Quinsac.
- La complémentarité entre l'agriculture et le tourisme, avec des STECAL dédiés aux activités touristiques en lien avec le terroir.

Ainsi, le PLU de Cambes cherche un équilibre entre développement économique, préservation des espaces agricoles et renforcement du cadre de vie.

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

Cambes, 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
<b>Cambes</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,3%</b>	<b>4,1%</b>
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

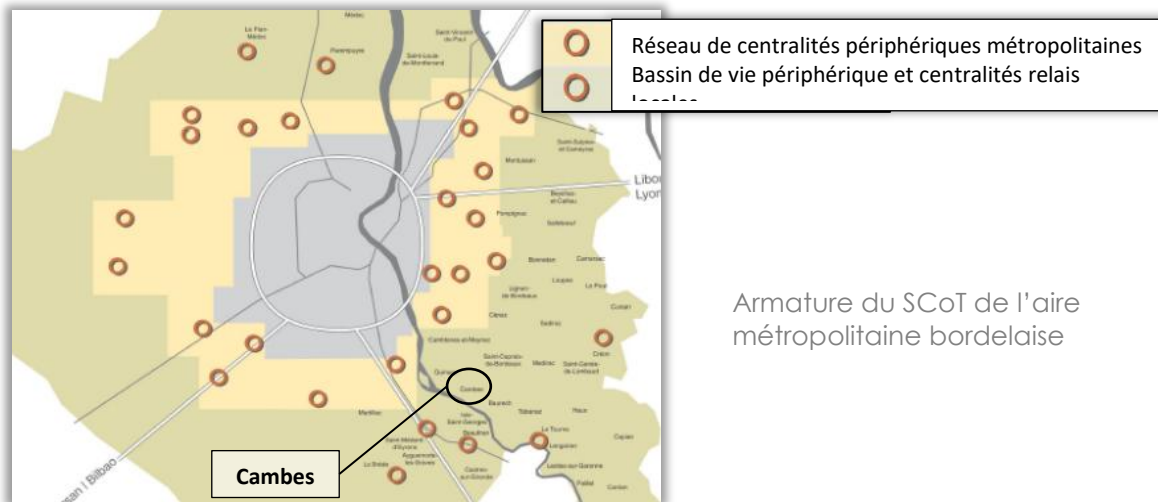
Si la situation de Cambes incite à la poursuite d'un développement urbain, le diagnostic a permis d'identifier une **situation communale contrainte** et des **enjeux liés** à :

- 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**.

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 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
<b>Espaces NAF</b>	<b>0,04</b>	<b>0,66</b>	<b>0,70</b>
Territoires agricoles	0,15	0,00	0,15
Forêts et milieux semi-naturels	0,04	0,66	0,70
<b>Total général</b>	<b>1,66</b>	<b>1,30</b>	<b>2,96</b>

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



## **IV. EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE**

## 1. Explication du zonage et du règlement

### A. Zonage

#### Exploitation agricole et forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° 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.

#### 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.

#### Commerces 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.

### Equipements d'intérêts collectif et services publics

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 destinés 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 destinés 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.

### 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.

## B. Principes généraux communs à toutes les zones

### 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).

### **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 caravanning, sont interdites.

### **Les protections des éléments du patrimoine bâtis 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.

### **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.

### **Les équipements publics et d'intérêts collectif**

Les installations et constructions assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif de la population, sont autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L.151-11 du code de l'urbanisme).



Les règles ont été simplifiées (hauteur, emprise, implantation, ...) afin de permettre la réalisation de projet d'intérêt général.

### Les espaces libres et plantations

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)**

### 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.

### 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 existant 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.

### **Le risque d'inondation**

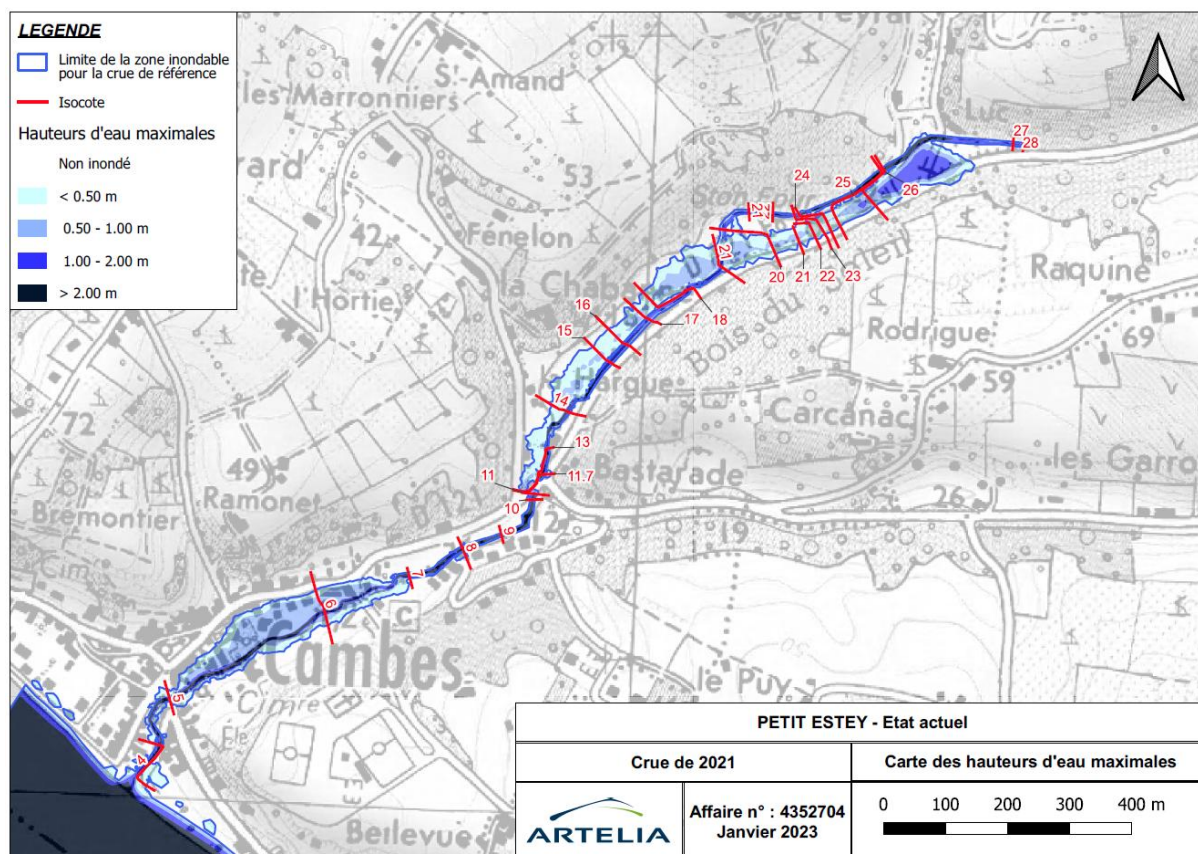
Les zones inondables associées au PPRI, sont reportées sur le plan de zonage. Les zones couvertes par l'emprise du PPRI, sont identifiées par une trame graphique colorée.

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.

**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.**

### 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.

## C. 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.

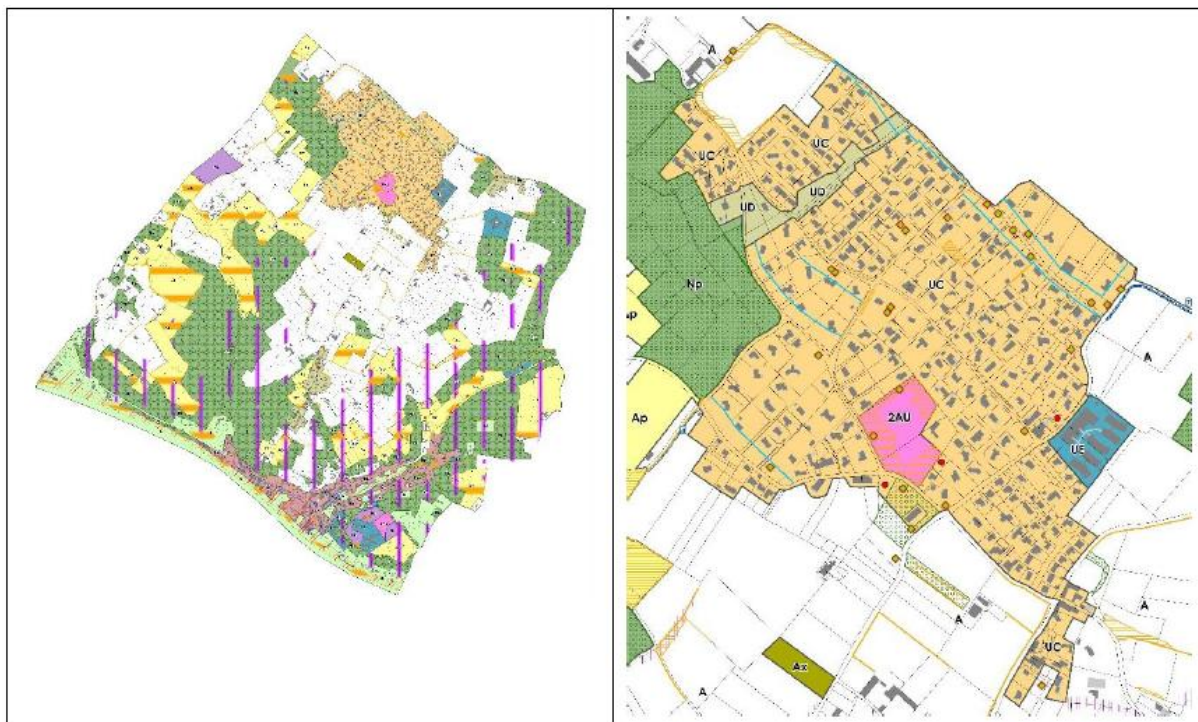
### La zone UA



L'objectif réglementaire 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.



### La zone UC



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 ...).

**La zone UD**

Les principes morphologiques réglementaires 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.



## La zone UE



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.

**La zone UX**

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.

## D. 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 implanter 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.

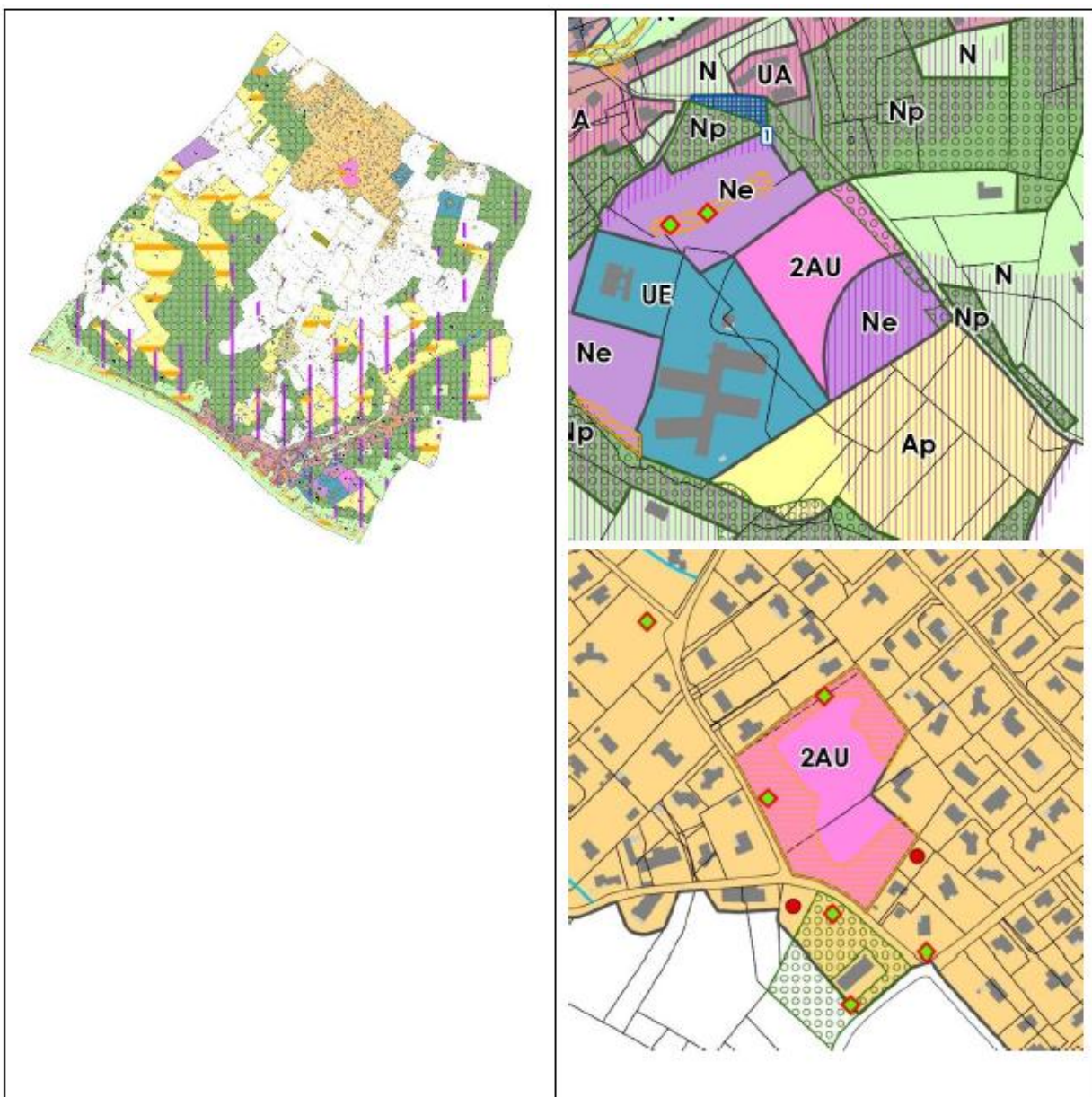
Le développement urbain et donc démographique de la commune de Cambes est conditionné à la capacité d'alimenter en eau potable la population. Les réseaux sont donc considérés comme limités pour permettre la réalisation de zones à urbaniser

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 implanter 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.



## La zone 2AU



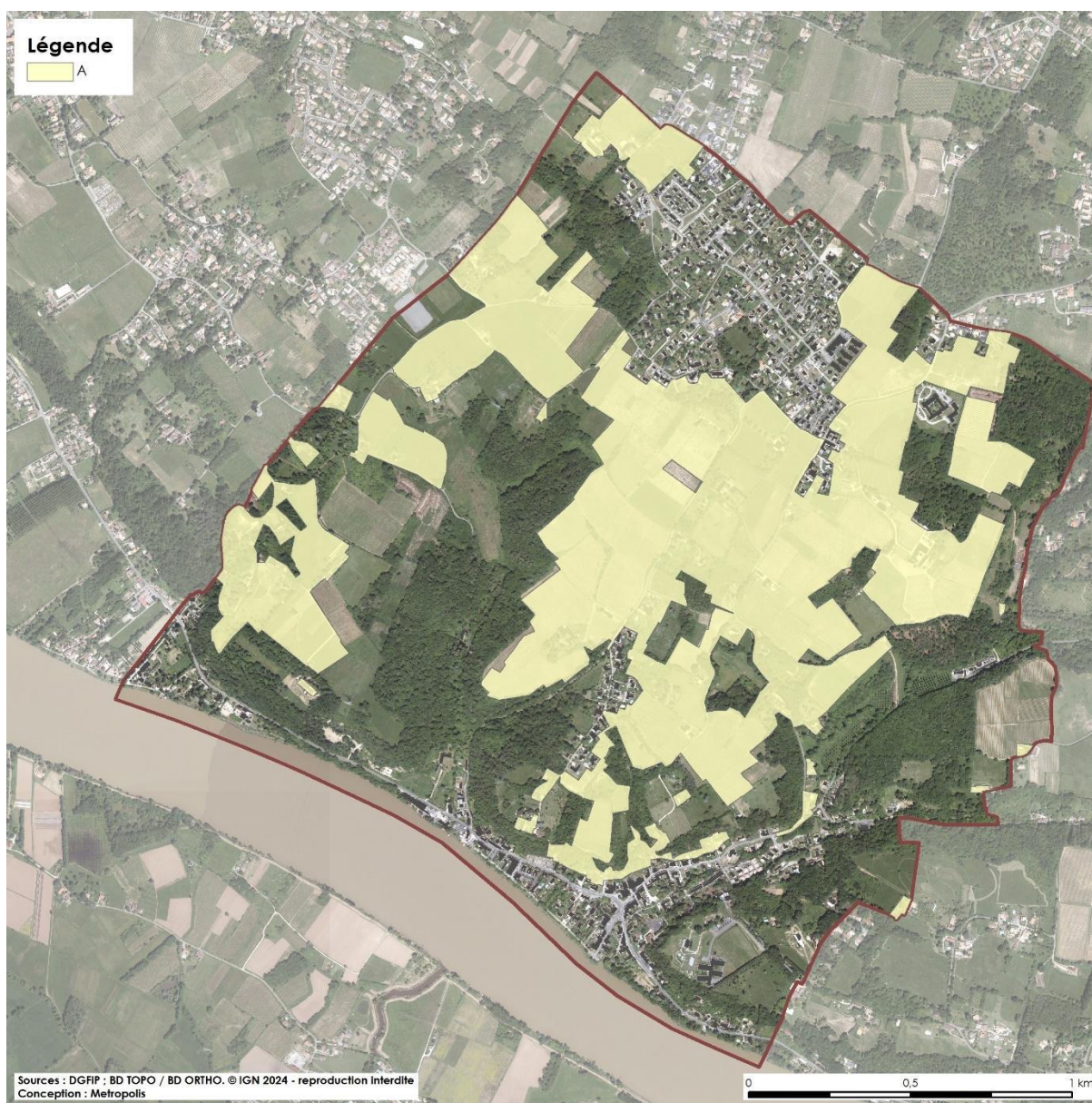
En application de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, la zone 2AU est une **zone à caractère naturel ou agricole destinée à être ouverte à l'urbanisation après mise à niveau des réseaux**, et après s'être assuré d'une **atteinte significative des objectifs de mise sur le marché de logements et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

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



## E. Les zones agricoles

### La zone A

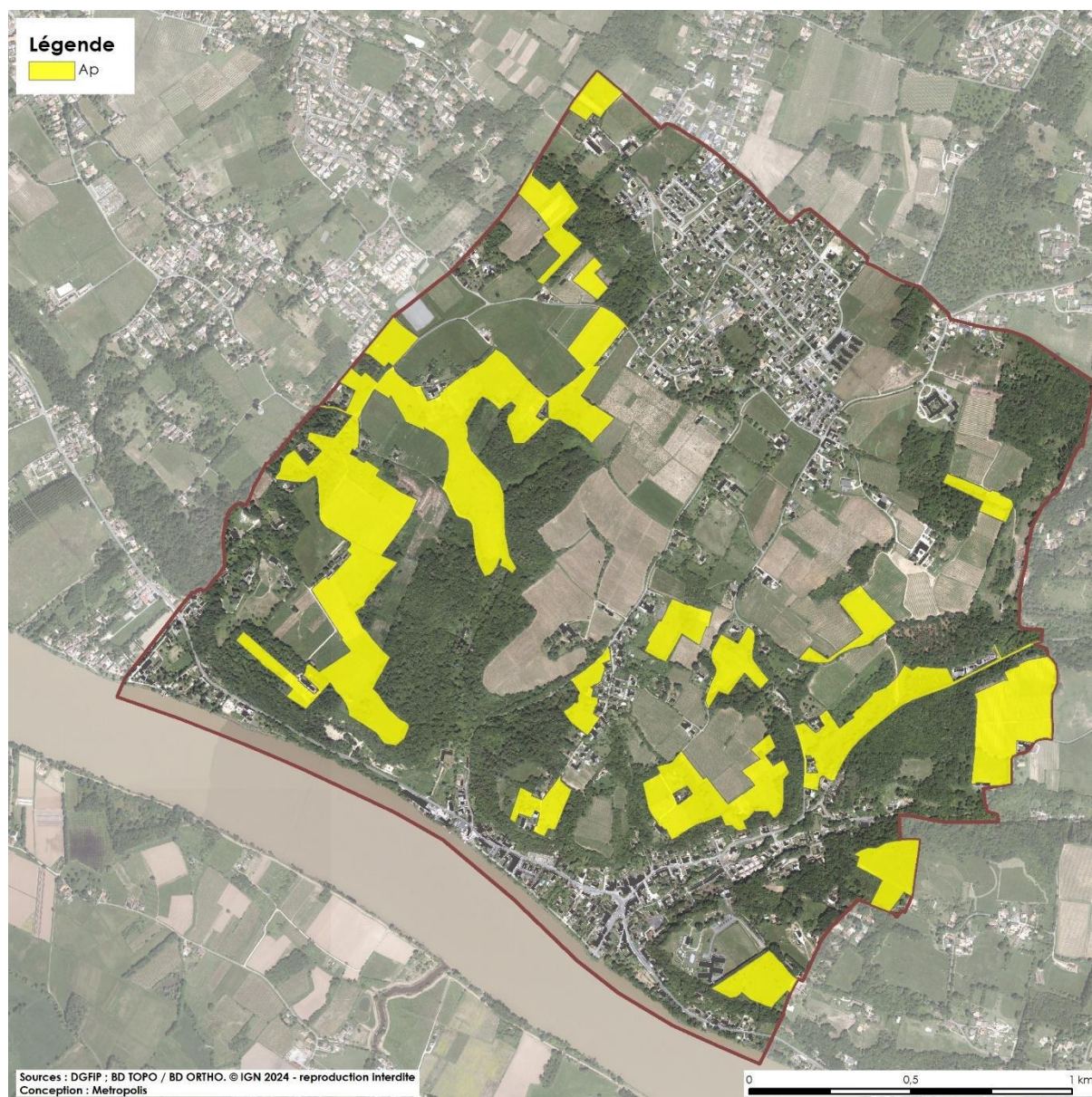


Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

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.



**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.

**STECAL Ax**

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.

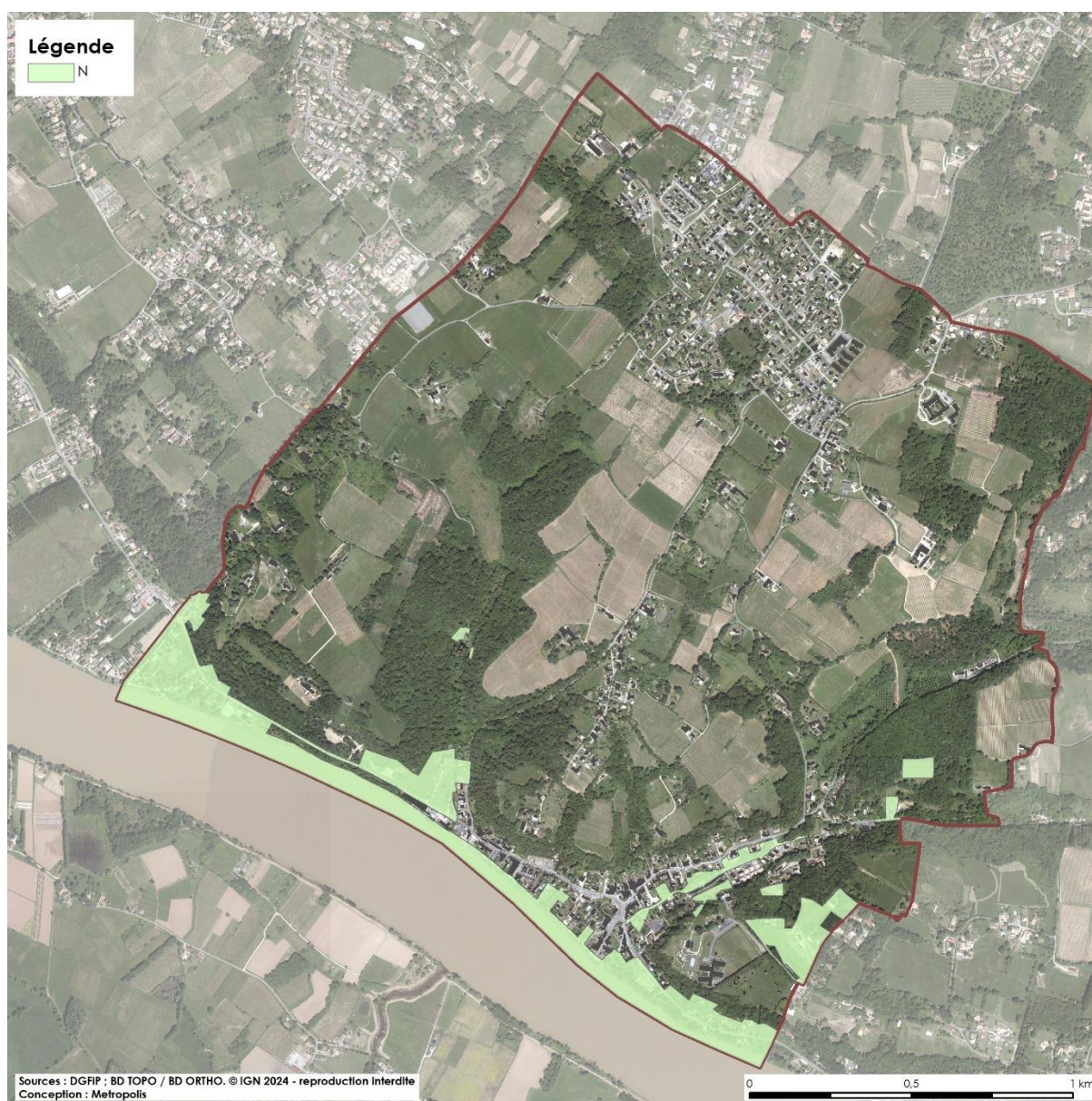
Le PLU permet ainsi une constructibilité plus diversifiée mais qui reste limitée à une activité précise ce qui permet d'encadrer précisément les activités et leurs extensions éventuelles dans la logique de diversification de l'activité tel que précisé dans le PADD.

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.



## F. Les zones naturelles

### La zone N



Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription relative aux coeurs 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, ...

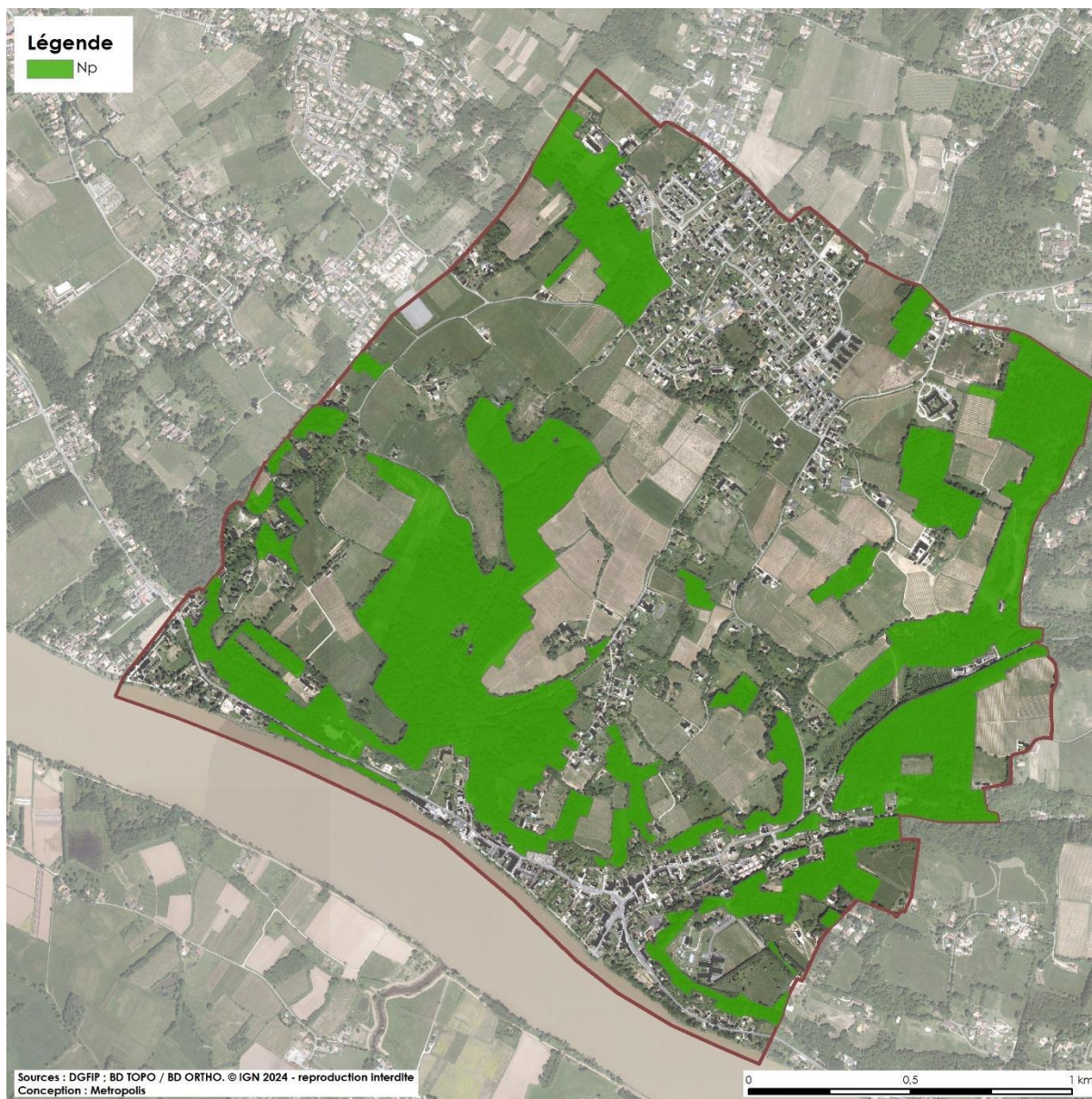
Ces dispositifs viennent assurer la préservation des particularités physiques du territoire qui



forment 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.

### La zone Np



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

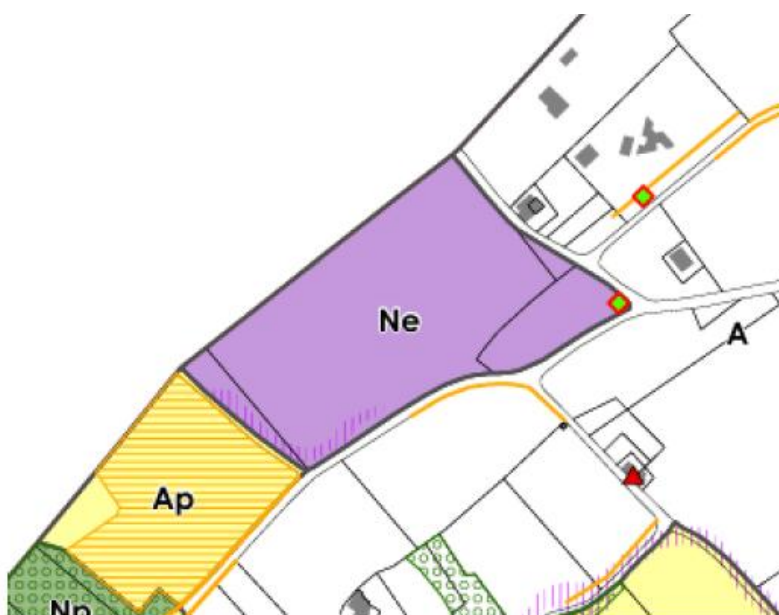
secteurs à enjeu Natura 2000 ou ZNIEFF.

### Le STECAL Ne

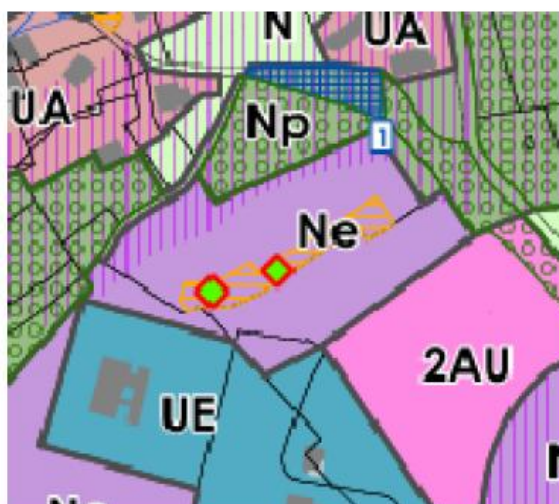
**Le secteur Ne**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée où sont autorisés uniquement les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des installations et des constructions liées et nécessaires à l'activité et 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 :**

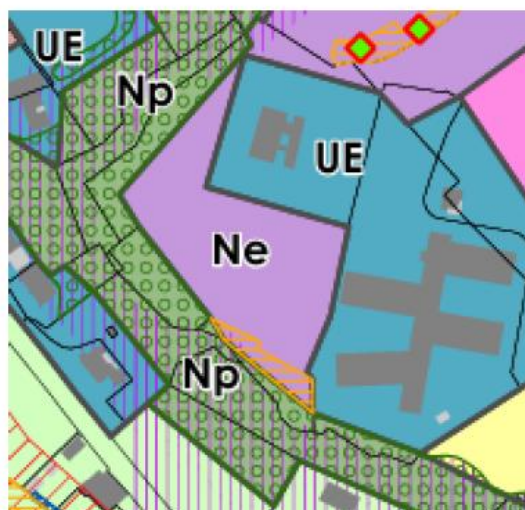


- les installations sportives en limite avec la commune de Quinsac (terrains de sport),

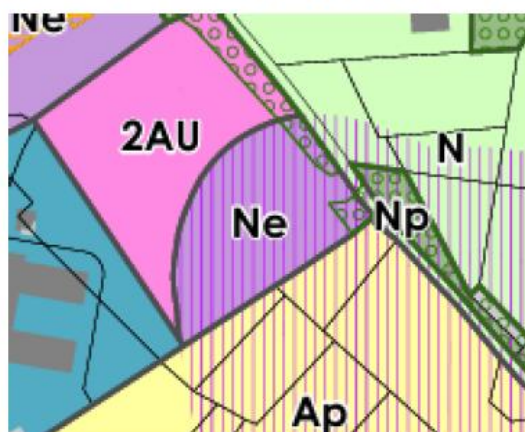


- le cimetière sur le site de Bellevue et l'aire de stationnement

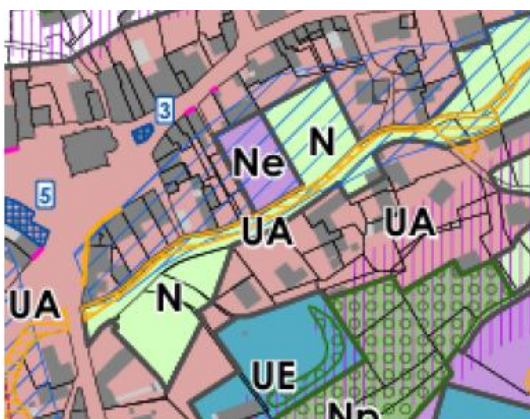




- les installations de jeux pour enfants autour de la salle Bellevue et le l'aire de stationnement,



- 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 m<sup>2</sup> 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

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).

## G. Les emplacements réservés

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 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.

Le PLU crée donc 6 emplacements réservés.

La superficie totale des emplacements réservés représente environ 3 352 m<sup>2</sup>.

4 emplacements réservés sont créés afin de créer ou d'amanger 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 voie 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.

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

## H. Les espaces boisés et les outils de mises en valeur du patrimoine

### Les Espaces Boisés Classés

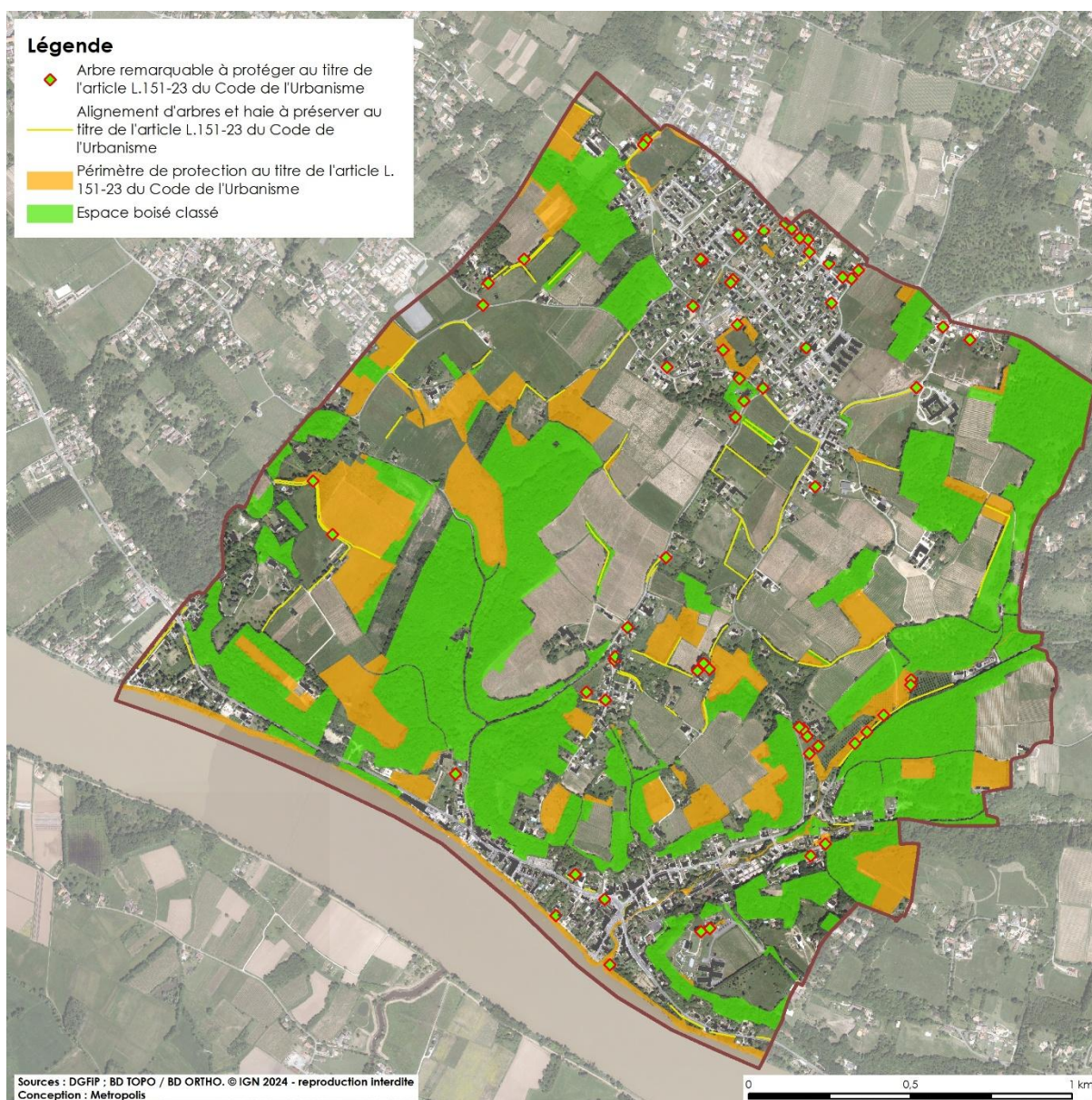
Les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme permettent de **classer, protéger ou créer tout ou partie des bois, forêts et parcs à conserver**.

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 3353m<sup>2</sup>.

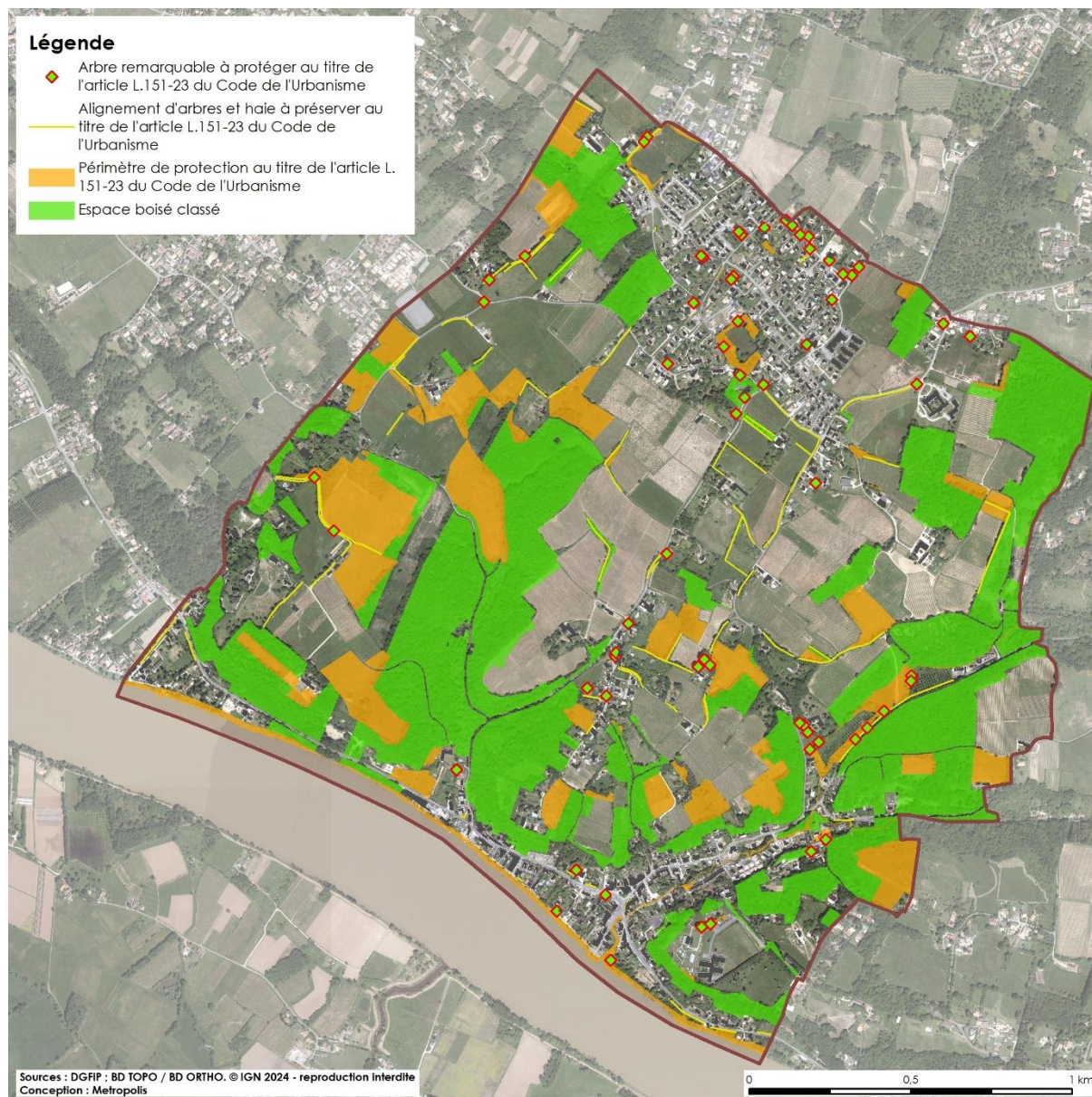
### Les éléments du patrimoine remarquable architectural, paysager, naturel et écologique

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.





## 2. Surfaces et capacités d'accueil dégagées du PLU

### H. Les Tableaux 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 (%)
<b>Total Zone U</b>	<b>82,34</b>	<b>16,23%</b>	<b>Total Zone U</b>	<b>68,61</b>	<b>13,52%</b>
/	/	/	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%
/	/	/	<b>Total Zone AU</b>	<b>2,32</b>	<b>0,46%</b>
/	/	/	2AU	2,32	0,46%
/	/	/	<b>Total Zone A</b>	<b>253,83</b>	<b>50,05%</b>
/	/	/	A	176,66	34,82%
/	/	/	Ap	76,79	15,14%
/	/	/	Ax	0,49	0,10%
<b>Total Zone N</b>	<b>424,99</b>	<b>83,77%</b>	<b>Total Zone N</b>	<b>182,46</b>	<b>35,96%</b>
/	/	/	N	35,48	6,99%
/	/	/	Ne	4,95	0,98%
/	/	/	Np	142,00	27,99%
/	/	/	Nt	0,03	0,01%
<b>Total général</b>	<b>507,33</b>	<b>100,00%</b>	<b>Total général</b>	<b>507,33</b>	<b>100,00%</b>

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.

## I. Analyse de la capacité de production de logements dans le PLU

### Evolution 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 niveaux 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 unités foncières libres, en zones UA et UC,
- les projets 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
<b>Total général</b>	<b>21</b>	<b>14</b>	<b>35</b>

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.

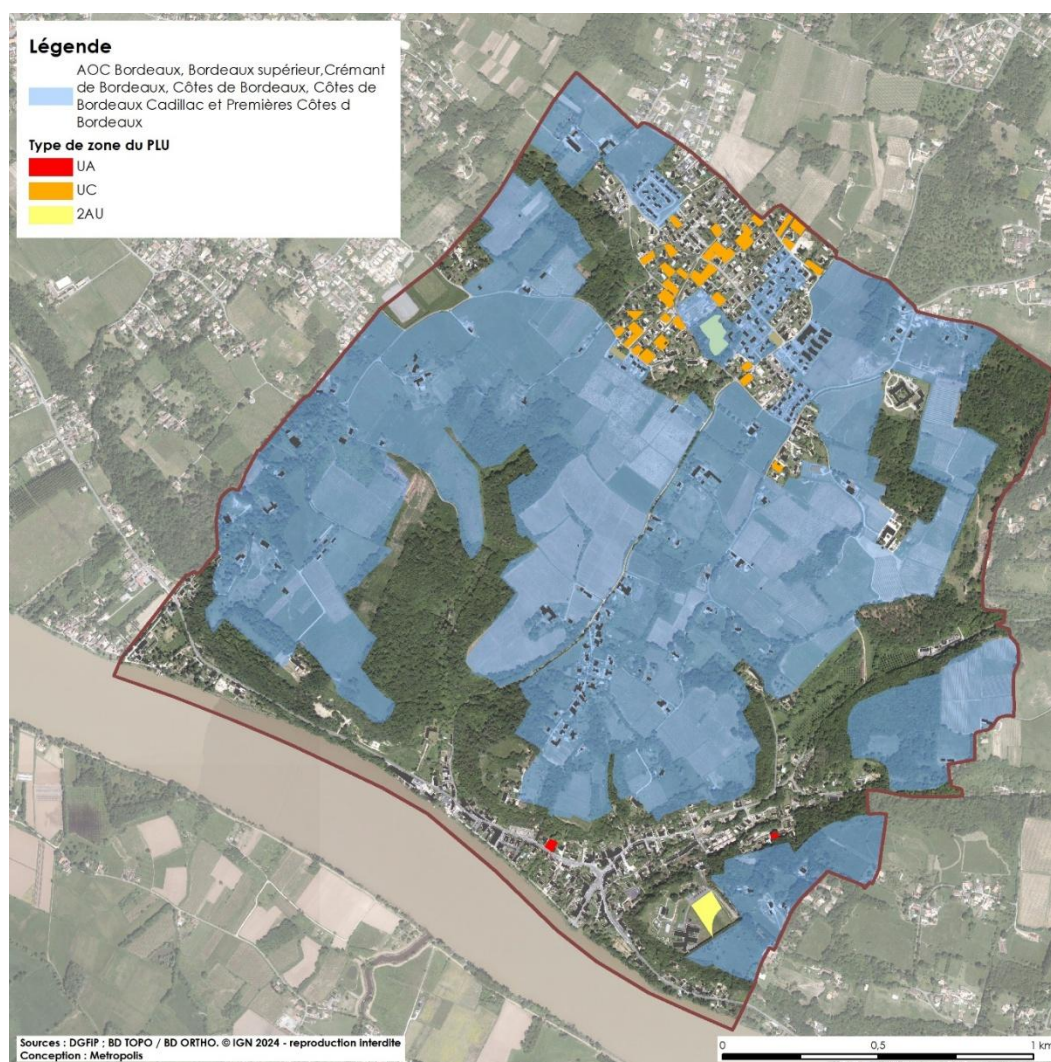
Pour l'habitat, la consommation d'espace NAF est relativement réduite, puisqu'en dehors de la zone 2AU (soumise à révision), la consommation d'espace Naturel, Agricole ou Forestier n'est que de 0,70 ha.



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

### Atteintes aux surfaces affectées à des production 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.

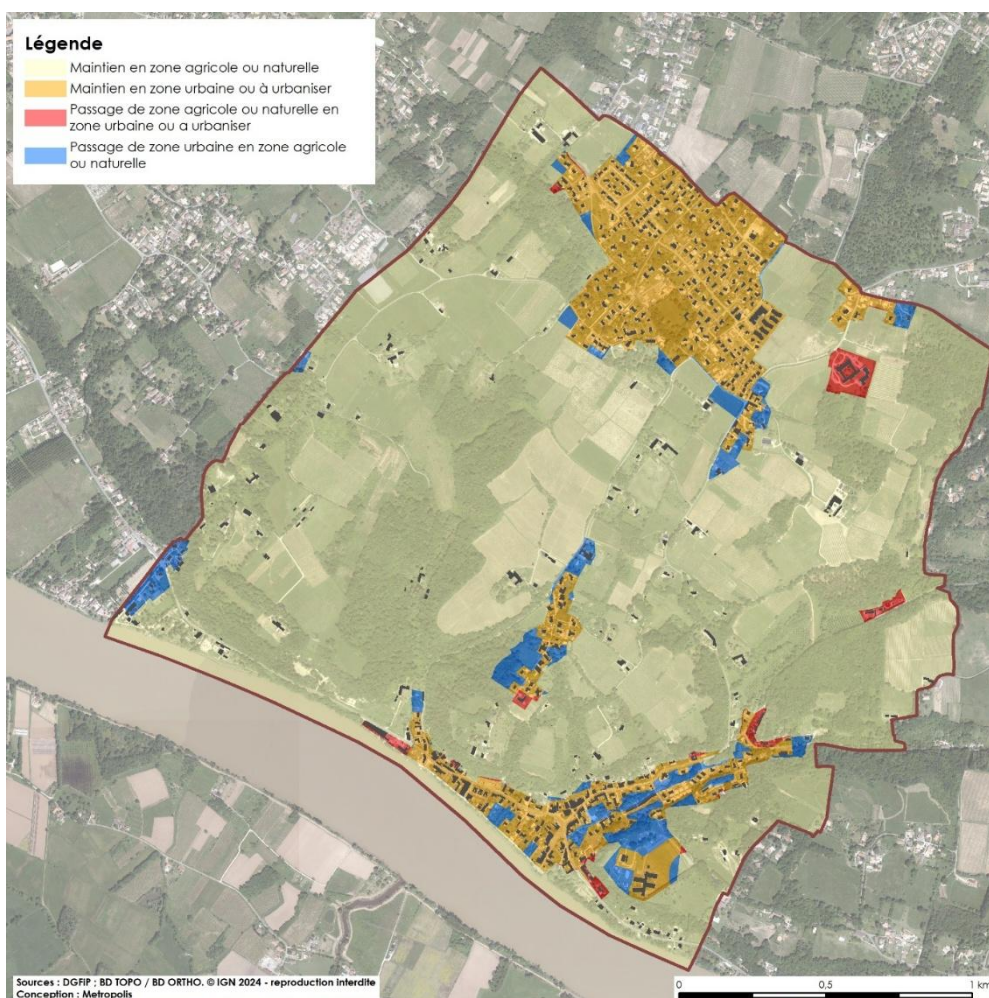
Toutefois, cette superficie en AOC couvre une partie significative d'espaces déjà artificialisés par d'autres vocations que l'agriculture (habitat notamment). Celles-ci sont donc retirées du calcul, puisqu'elles ne peuvent être utiles à la production agricole (zones en orange dans la carte ci-dessous).

**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.**

## J. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

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

	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 a urbaniser	4,85	0,96%
Passage de zone urbaine en zone agricole ou naturelle	16,26	3,20%
<b>Total général</b>	<b>507,33</b>	<b>100,00%</b>



## V. 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	<b>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.</b>
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	Le territoire n'est pas concerné par un PLH.
Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du Code de l'Environnement	<b>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.</b>
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	Le territoire n'est pas concerné par un plan local de mobilité.

### 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 cœurs 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
<b>Partie 1 : L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire grandeur nature</b>	
<b>A. Protéger le socle agricole, naturel et forestier</b>	<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><b>Sur Cambes, ces périmètres concernent plus particulièrement la frange Sud et centrale</b> du territoire communal.</p> <p>Le projet de PLU couvre intégralement le périmètre de ces zonages par un <b>zonage de type N (pour la Garonne) et Np (zone naturelle protégée)</b>, où les <b>nouvelles constructions sont interdites</b>. Quelques espaces ont été</p>

	<p>identifiés en <b>zone N</b>, 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 <b>continuités écologiques</b>, et ainsi de mettre en lumière des enjeux qui lui sont propres. D'une manière complémentaire, le PLU a identifié des <b>réservoirs de biodiversité</b> dans le cadre de sa déclinaison, notamment par rapport à la <b>sous-trame des milieux ouverts, boisés et agricoles</b>.</p> <p>La <b>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</b>, a été <b>renforcée</b>, à travers l'<b>élargissement du périmètre des EBC</b>.</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 <b>gérer les habitations existantes des secteurs déjà urbanisés</b> qui s'inscrivent <b>en dehors du bourg</b>, 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. Plus de 66 hectares sont maintenues en zones urbaines. 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 <b>16 hectares</b> 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>
<p>B. Structurer le territoire à partir de la trame bleue</p>	<p>Une trame verte et bleue a été définie sur le territoire de la commune de Cambes</p> <div><div><p><b>TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE</b></p><p><b>Légende:</b></p><ul style="list-style-type: none"><li>Zone communale</li><li>Corrélatif écologique à préserver</li><li>Corrélatif écologique à restaurer</li></ul><p><b>Trame verte:</b></p><ul style="list-style-type: none"><li>Forêts boisées forestières</li><li>Forêts boisées des milieux ouverts</li><li>Autres forêts boisées</li><li>Alignement d'arbres et haies</li></ul><p><b>Trame bleue:</b></p><ul style="list-style-type: none"><li>Forêts boisées des milieux aquatiques</li><li>Forêts boisées des milieux humides</li></ul></div></div>



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.

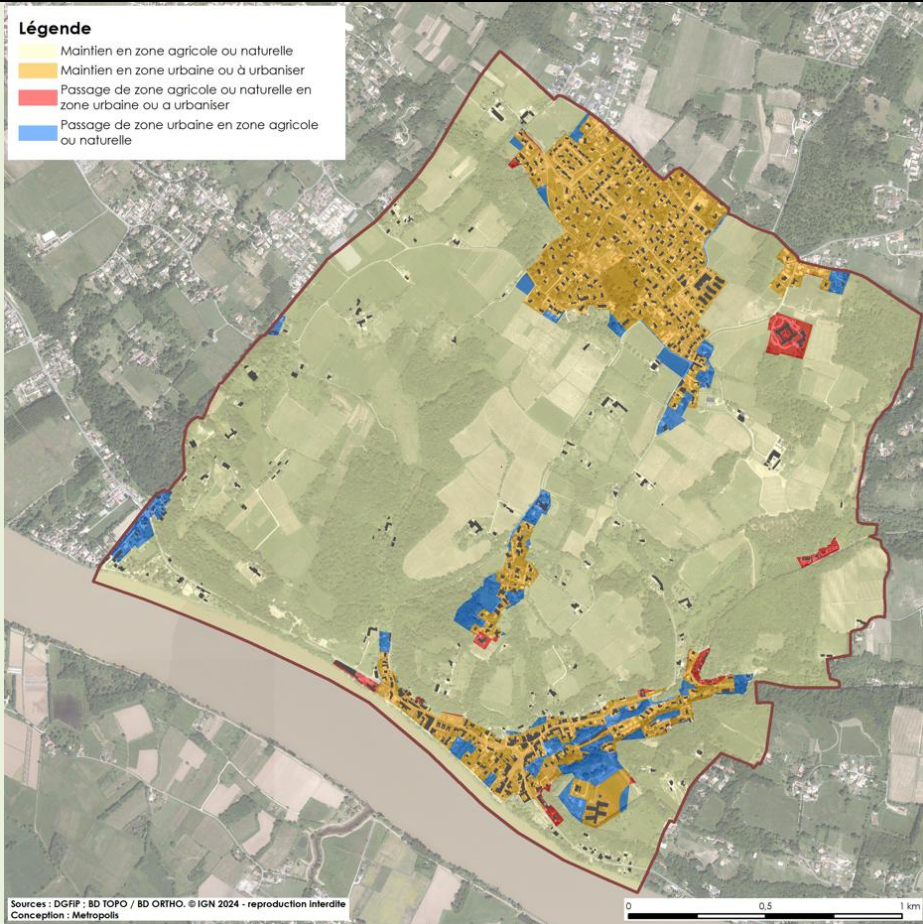


Le PLU de Cambes a été conçu avec un soin tout particulier accordé aux **ressources**, et notamment en **eau potable**. Conscient de l'**enjeu associé à la sollicitation actuelle et à venir** (sur une ressource partagée avec de nombreux territoires), la commune de Cambes fait donc le choix d'un **développement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

	<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Maintien en zone agricole ou naturelle</li><li>Maintien en zone urbaine ou à urbaniser</li><li>Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser</li><li>Passage de zone urbaine en zone agricole ou naturelle</li></ul>  <p>Sources : DGRIP - BD TOPO / BD ORTHO. © IGN 2024 - reproduction interdite Conception : Métropolis</p> <p>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.</p>
<p><b>C. Affirmer les qualités et fonctionnalités des paysages de l'aire métropolitaine bordelaise</b></p>	<p>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 (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</p>

	<p>(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 <b>développement urbain regroupé</b> et qui <b>préserve les respirations naturelles existantes</b> 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 <b>zone UA</b>, matérialisée sur le cœur de bourg, le PLU entend favoriser la <b>mixité fonctionnelle</b> 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 <b>zones UE dédiées aux équipements publics</b> au sein même du <b>bourg</b>, afin de permettre leur confortement à long terme.</p> <p>L'<b>essentiel des capacités d'accueil de nouveaux logements</b> étant situé dans le <b>bourg</b> et dans la zone urbaine du plateau, sous forme de processus de <b>densification encadrée</b>, le PLU favorisera l'émergence de <b>formes urbaines plus compactes</b> et donc une <b>plus grande diversité de logements dans l'avenir (petits logements, logements groupés...)</b>.</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 <b>développement limité</b>. Le projet vise ainsi à protéger autant que possible les <b>ensembles naturels et paysagers</b> 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 <b>espaces agricoles</b> et donc <b>productifs</b> sont <b>préservés au maximum</b> du développement urbain, notamment en compatibilité avec les <b>espaces classés en AOC</b>. Ainsi, des <b>reculs</b> seront définis <b>entre les habitations nouvelles et les zones agricoles</b>.</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 reclassés 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	
E. Réduire la consommation	<p>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.</p>

**ion  
d'espaces  
naturels,  
agricoles et  
forestiers**

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
<b>Espaces NAF</b>	<b>0,04</b>	<b>0,66</b>	<b>0,70</b>
Territoires agricoles	0,15	0,00	0,15
Forêts et milieux semi-naturels	0,04	0,66	0,70
<b>Total général</b>	<b>1,66</b>	<b>1,30</b>	<b>2,96</b>

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
<b>Espaces NAF</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>9</b>
Territoires agricoles	2	0	2
Forêts et milieux semi-naturels	0	7	7
<b>Total général</b>	<b>21</b>	<b>14</b>	<b>35</b>

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%),

**F. Économiser  
l'énergie et  
amorcer la  
transition  
énergétique**

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 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**

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.

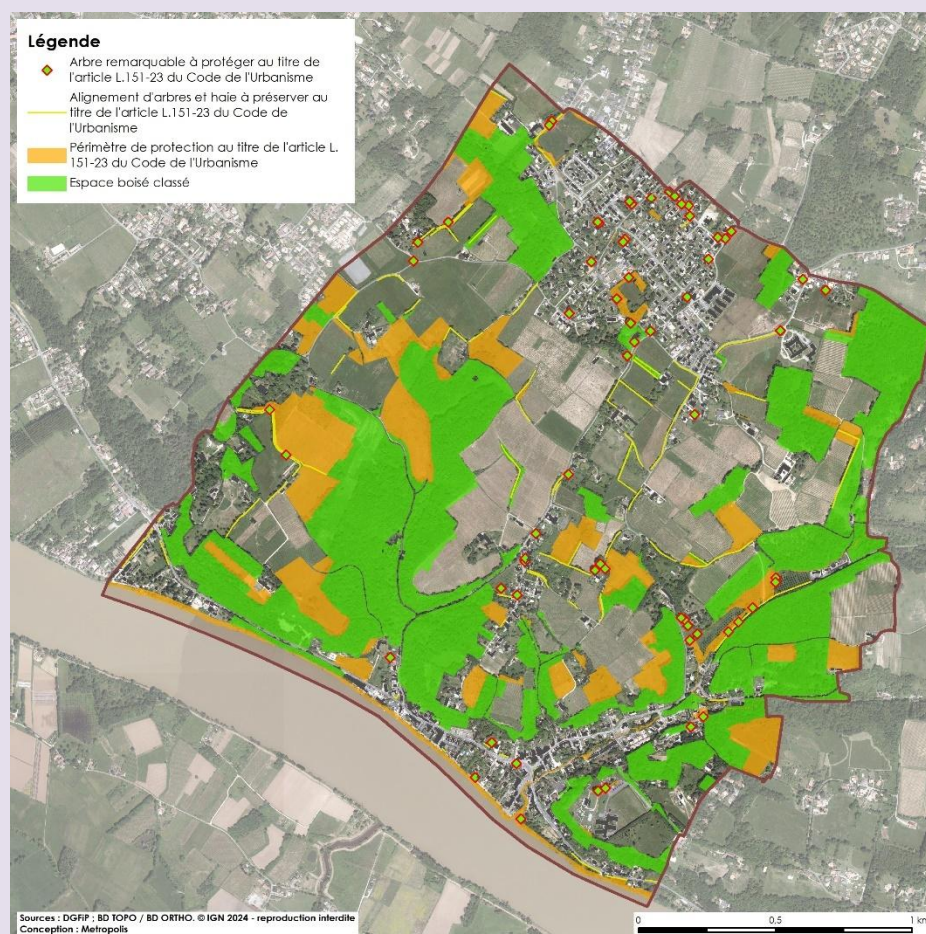
**H. Réduire la dépendance de l'aire métropolitaine à l'importation de matériaux de construction**

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.

**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**



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

- des dispositions relatives à l'environnement, aux continuités écologiques, au paysage et au patrimoine sont mises en place. Les éléments de la Trame Verte et Bleue sont identifiés et localisés, contribuant de façon efficace et pérenne à la préservation de la qualité des eaux superficielles.

**LEGENDE**

- Limite de la zone inondable pour la crue de référence
- Isocote
- Hauturs d'eau maximales
  - Non inondé
  - < 0.50 m
  - 0.50 - 1.00 m
  - 1.00 - 2.00 m
  - > 2.00 m

**PETIT ESTEY - Etat actuel**

Crue de 2021	Carte des hauteurs d'eau maximales
	0 100 200 300 400 m
Affaire n° : 4352704 Janvier 2023	

Comme le demande le SCOT, le PLU de Cambes a pris en compte l'ensemble des risques naturels répertoriés sur son périmètre. Il propose un projet de territoire qui ne soumet pas de nouvelles populations aux risques connus et identifiés à ce jour.

Enfin, le PLU s'est attaché à construire un projet de développement urbain qui intègre la défense des personnes et des biens en cas d'incendie (Cf. *étude des incidences sur l'environnement*).

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

<p>L. Améliorer les échanges et la communication pour une meilleure attractivité économique</p> <p>M. Renforcer la dynamique économique métropolitaine</p> <p>N. Offrir un cadre économique de qualité à la mesure des attentes des acteurs économiques</p>	<p>Le PLU de Cambes permet de délimiter en entrée de ville la zone d'activités coïncée entre la RD et la Garonne afin de pouvoir appliquer le droit de préemption urbain sur cet espace contraint.</p> <p>La RD10 figure parmi les axes routiers de desserte et des axes de haut niveau de services du SCoT.</p> <p>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 <b>pérennisation de l'activité à l'année</b> et favoriser l'<b>attractivité pour une population active résidant à l'année sur le territoire</b>, afin d'éviter l'effet de « cité dortoir ».</p> <p>Le PLU propose de donc des <b>sites à vocation d'activité</b> sont <b>relativement contraints</b>, mais le souhait de la municipalité est bien de <b>prévoir des zones d'accueil</b> pour des activités futures. Cela doit se concrétiser par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– L'accueil d'activités de <b>commerces</b> et de <b>services</b> en <b>centre-bourg</b>, et la <b>préservation des façades commerciales existantes</b>, voire l'<b>interdiction des changements de destination</b> de ces façades commerciales.</li> <li>– Faire du bourg de Cambes, bourg dynamique avec la possibilité de diversifier les activités économiques compatibles avec l'habitat périphérique.</li> </ul> <p>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'adaptions de ces structures particulières implantées sur le territoire communal, qui sont vecteur d'emplois.</p>
<p>O. Optimiser les richesses touristiques et patrimoniales</p>	<p>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.</p> <p>Le PLU a identifié un seul projet de diversification, et mis en place une traduction réglementaire 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.</p> <p>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.</p>



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

<p><b>P. Axe 1 : Développer un réseau de transports collectifs métropolitain unitaire</b></p>	<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 cheminements 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>
<p><b>Q. Axe 2 : Favoriser le développement des pratiques alternatives et complémentaires</b></p>	<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.</p> <p>L'objectif est de favoriser les connexions entre urbanisation existante et urbanisation à venir.</p>
<p><b>R. Axe 3 : Faire émerger un réseau de grandes allées métropolitaines</b></p>	<p>La commune de Cambes n'est pas concernée par cette orientation</p>
<p><b>S. Promouvoir un développement urbain raisonné</b></p>	<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 <b>modération de la consommation de l'espace</b>, par une <b>densification mesurée des espaces urbanisés</b> et le <b>confortement du bourg et du quartier urbain sur le plateau</b>.</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</p>

constructions ponctuelles dans les « dents creuses » (même si celle-ci est limitée) et de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation des zones à proximité 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 0,70 ha.

#### Espaces libres selon le type de sol (en hectares)

	U	2AU	Total général
Territoires artificialisés	1,62	0,65	2,26
<b>Espaces NAF</b>	<b>0,04</b>	<b>0,66</b>	<b>0,70</b>
Territoires agricoles	0,15	0,00	0,15
Forêts et milieux semi-naturels	0,04	0,66	0,70
<b>Total général</b>	<b>1,66</b>	<b>1,30</b>	<b>2,96</b>

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
<b>Espaces NAF</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>9</b>
Territoires agricoles	2	0	2
Forêts et milieux semi-naturels	0	7	7
<b>Total général</b>	<b>21</b>	<b>14</b>	<b>35</b>

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.

<p><b>T. Assurer une production de logements suffisante et diversifiée</b></p>	<p>La commune n'est pas soumise sous peu à l'article 55 de la loi SRU.</p> <p>L'<b>essentiel des capacités d'accueil de nouveaux logements</b> étant situé dans le <b>bourg et dans le quartier du Plateau</b> sous forme de processus de <b>densification encadrée</b>,</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. <b>La commune s'inscrit dans des perspectives de croissance inférieures, portées à 0,25%, afin de freiner les évolutions démographiques observées par le passé.</b></p>
<p><b>U. Mener à bien les grands projets d'équipements</b></p>	<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 le résidence Bellevue en définissant une zone urbaine à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'adaptions 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>
<p><b>V. Mettre l'équipement commercial au service du développement des territoires</b></p>	<p>Le développement d'équipements commerciaux et d'activités services est une composante prioritaire dans le bourg de Cambes.</p> <p>Spatialement, 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.</p> <p>Le territoire cherche plutôt à valoriser et mieux intégrer les implantations commerciales existantes principalement sur le bourg. De plus, ce développement doit être réaliser 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>

## **VI. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DU PROJET DE PLU INTERCOMMUNAL PAR COMPARTIMENT DE L'ENVIRONNEMENT ET MESURES « ERC »**



## 1. AVANT PROPOS

### Qu'entend-on par « évaluation environnementale » ?

« L'évaluation environnementale d'un projet ou d'un plan /programme est réalisée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires tout au long de la préparation d'un projet, d'un plan ou d'un programme et du processus décisionnel qui l'accompagne : c'est une aide à la décision. Elle rend compte des effets prévisibles et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés. Elle vise ainsi à prévenir les dommages, ce qui s'avère en général moins coûteux que de gérer ceux-ci une fois survenus. Elle participe également à la bonne information du public et des autorités compétentes. »

Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer

### Que comprend l'évaluation environnementale du PLU ?

Le contenu de l'évaluation environnementale du PLU est régi par l'application du Code de l'urbanisme en vigueur :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

➤ Voir le Tome 1.3 du rapport de présentation

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

➤ Voir le Tome 1.2 (Etat Initial de l'Environnement)

3° Une analyse exposant :

- Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

➤ Dans le présent tome

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de

l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

➤ Dans le présent tome

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu,

les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

➤ Dans le présent tome

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

➤ Dans le présent tome

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

➤ Voir le Tome 1.5 du rapport de présentation

### Objectifs de l'évaluation environnementale

Il s'agit ici d'évaluer et caractériser les incidences de la mise en œuvre du projet de PLU sur l'environnement, de manière prévisible et au terme de la mise en œuvre des orientations du PLU.

L'évaluation est élaborée au regard des incidences probables liées à l'application du PLU :

- elle évalue les effets **positifs et négatifs** du PLU à la fois au regard de l'évolution de l'urbanisation dont les limites sont fixées par le plan (zones U, AU,...) et au regard des mesures prises pour préserver et valoriser l'environnement ;
- elle repose sur des critères quantitatifs (dans la mesure du possible), factuels, comme sur des critères qualitatifs et contextualisés pour spécifier le niveau d'incidence ;
- elle utilise le diagnostic de l'état initial de l'environnement comme référentiel de la situation environnementale du territoire communal pour y projeter la tendance évolutive telle qu'envisagée par le projet de PLU ;

Les incidences sont déclinées autour de plusieurs thématiques environnementales centrales vis-à-vis du développement et de l'aménagement des territoires :

- le paysage,
- le patrimoine naturel et les continuités écologiques,
- les ressources,
- les nuisances et pollutions,
- l'énergie et les émissions de Gaz à Effet de Serre,
- les risques.

### Limites et difficultés rencontrées

L'élaboration du PLU de Cambes s'est déroulé sans difficultés particulières.

## 2. LE GRAND PAYSAGE

### Rappel des enjeux

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une diversité paysagère relativement préservée en lien avec la présence des milieux naturels et agricoles tels que les milieux boisés, bords de Garonne et milieux humides.</li> <li>• Au cœur de la commune, entre le vieux bourg et le nouveau hameau du plateau, des espaces en micro-vallons à valoriser</li> <li>• Les coteaux boisés ; des espaces privilégiés offrant des continuités paysagères et des belvédères sur la Garonne et le bourg ancien de Cambes.</li> <li>• Un petit patrimoine rural bâti et des espaces présentant un intérêt paysager et architectural à préserver.</li> <li>• La présence de liaisons douces et de boucles de randonnée, supports pour le maillage du territoire et la découverte des paysages locaux.</li> <li>• L'identification des principaux points de vue perceptibles depuis les voies principales et sur les points hauts des reliefs, à préserver.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des entrées de villes multiples qui affaiblissent le rapport avec le grand paysage, à améliorer</li> <li>• Un paysage et une habitabilité précaire au regard des risques d'effondrement de terrain, inondations, débordement de cours d'eau</li> <li>• Des quartiers urbains récents qui ont tendance à gommer le paysage et la trame verte et bleue, et pas toujours bien intégré dans l'espace</li> <li>• Des constructions dont les clôtures sont hétérogènes voire banalisantes, ne permettant pas d'établir une harmonie visuelle dans le paysage urbain local.</li> <li>• La disparition des certains panoramas, devant l'urbanisation et l'abandon de certains espaces agricoles</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un plan paysage à l'échelle de la CDC permettant de partager une vision et d'orienter le territoire dans une vision commune, avec des outils d'information, de diagnostic et d'action en faveur du patrimoine et du paysage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une déqualification des paysages locaux par le développement d'un habitat résidentiel banalisé, qui peut tendre à dissoudre progressivement l'identité paysagère de Cambes</li> <li>• Des transitions et des entrées de ville qui ne qualifie les zones urbanisées et affaiblissent le rapport avec le grand paysage</li> </ul>
Les enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'affirmation de la notion de paysage comme bien commun de la collectivité et image qualitative du territoire, en lien avec les valeurs et les objectifs de qualité paysagère du plan paysage de la CDC.</li> <li>• Le maintien dans le traitement du paysage des espaces de transition entre espaces naturels et résidentiels et activités agricoles, artisanales... ; la limitation des mitages et la préservation des milieux fragiles (zones humides...) face aux impacts négatifs liés à l'urbanisation</li> </ul>	

- Le traitement des lisières entre zones urbanisées et espaces agricoles pour une meilleure intégration paysagère (et une limitation des conflits d'usage), en s'appuyant notamment sur les motifs naturels existants (tels que les haies).
- La préservation des ensembles boisés, agricoles et humides
- La mise en valeur des points de vue et des panoramas dans des boucles de découvertes.

### Incidences négatives et mesures associées

#### Une perception du paysage bâti qui peut évoluer en cœur d'îlot sur les zones urbaines existantes, mais de façon douce et particulièrement encadrée

La commune de Cambes souhaite stabiliser la taille de sa population. C'est pourquoi, le PLU conçu ne propose aucune zone 1AU. Seules deux zones 2AU sont planifiées, au niveau du quartier de Caillibot et près du Cap d'Aulan. Ces réserves foncières ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que via une procédure de révision du PLU cambais.

Afin de stabiliser la population, environ 34 logements doivent être produits sur la commune (effet du point mort). La construction de ces logements pourra avoir lieu en densification, par mobilisation de dents creuses ou division parcellaire notamment.

Sans mesures adaptées, le processus de densification pourrait être significatif car mal-maîtrisé, notamment lorsqu'il est issu de division parcellaire. Celui-ci pourrait générer des incidences fortes, avec une importante minéralisation du paysage urbain, notamment du fait de constructions en second rang (voire au-delà si le contexte existant le permet). Avec pour corollaire des impacts sur la qualité du cadre de vie, la création de contexte accidentogène (multiplication des sorties sur une même voie), des conflits de voisinage potentiellement accrus...

Toutefois, l'élaboration du PLU de Cambes permet de proposer des mesures concourant à la réduction des incidences sur le paysage urbain, via des dispositions règlementaires adaptées. Et notamment :

- la modulation de l'emprise au sol des zones urbaines UA et UC, et fonction de la profondeur du terrain voué à muter :
  - zone UA : 80% sur la bande A et 20% sur la bande B
  - zone UC : 50% sur la bande A et 10% sur la bande B
- la modulation des taux d'espace en pleine-terre définis en conséquence.
- La préservation du plus grand nombre d'arbres possible (sauf impossibilité technique à justifier), lors des projets d'aménagement.

La conjugaison de ces mesures va ainsi permettre de mieux maîtriser la division parcellaire, et donc ses incidences négatives sur le paysage urbain et la qualité du cadre de vie produit.

#### Des évolutions paysagères possibles, induites par l'implantation potentielle de projets agrivoltaïques

Le PLU de Cambes offre, à travers l'écriture de son règlement, la possibilité d'implanter des dispositifs de production énergétique renouvelable de type agrivoltaïque en zone A. Il s'agit ici de concourir, à l'échelle locale, à l'essor d'une énergie décarbonée.

En cas de création de ce type d'installation, des modifications du paysage (proche et/ou lointain) sont à augurer, du fait de l'implantation des panneaux photovoltaïques (dont la hauteur doit permettre la pratique agricole au droit de ces derniers), et des aménagements associés (notamment les postes techniques, clôtures et portails).



Toutefois, le contexte d'implantation de ce type de projet peut être différent en fonction des secteurs concernés (secteur résolument agricole avec des paysages très ouverts, secteurs plus fermés du fait de la proximité de boisements...). Aussi, la collectivité a choisi d'apporter des réponses différentes en fonction des contextes à considérer sur le territoire communal :

- Les secteurs couverts par un zonage Ap ont pour corollaire notamment des espaces à enjeux écologiques et/ou paysagers. Afin d'éviter le mitage des milieux agricoles associés, de porter atteinte aux espèces faunistique et floristique d'intérêt qui peuvent y être associées ou encore à la qualité paysagère, ... la collectivité fait le choix de préserver strictement ces milieux et n'autorise pas les installations agrivoltaïques et photovoltaïques.
- Les secteurs couverts par un zonage A sont, en revanche, autorisés à recevoir des installations agrivoltaïques

Toutefois, les zones A (ici non indicées) témoignent de perspectives visuelles ouvertes, du fait de la prégnance des espaces cultivés. Le grand paysage est donc plus sensible aux potentielles évolutions que peuvent induire les projets agrivoltaïques. Des mesures réductrices sont donc proposées par le projet de plan.

A travers l'écriture des règles du PLU de Cambes, il s'agit ici de rendre compatible la production d'électricité renouvelable à partir de l'énergie solaire, avec le maintien du contexte paysager rural, et en soutien des agriculteurs locaux.

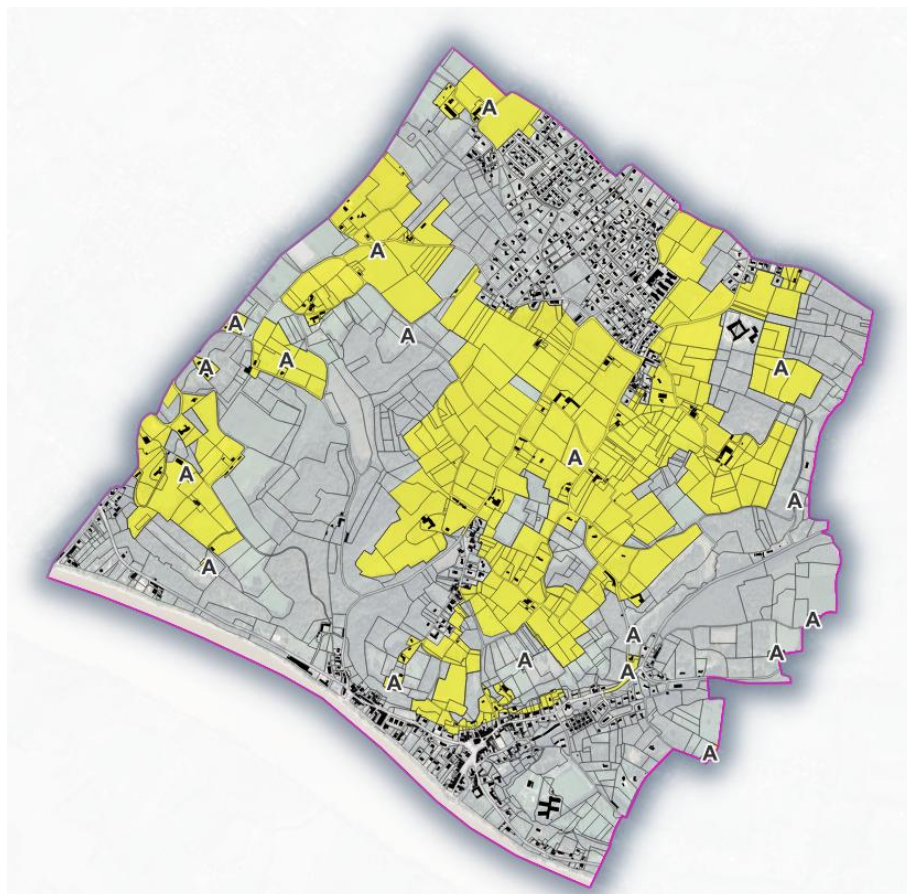
Le PLU cambais édicte notamment les règles suivantes pour maîtriser les effets potentiellement induits par ce type de projet :

- de s'inscrire dans une démarche d'agrivoltaïsme (agri-PV), l'installation agrivoltaïque devant satisfaire aux dispositions figurant dans l'article L.314-36 du Code de l'Energie ;
  - Le Code de l'Energie fixe, à travers cet article, les conditions *sine qua non* à remplir afin d'être considéré comme une installation de type agrivoltaïque.
- d'être en cohérence avec la charte de la Chambre d'Agriculture.
- de démontrer la bonne intégration des installations et constructions avec le contexte environnemental (notamment écologique) et paysager dans lequel celles-ci s'inscrivent ;
- de présenter les aménagements nécessaires à la défense du site en cas d'incendie, ainsi que ses abords immédiats (ex : citerne, hydrant...), ainsi que des accès permettant leur maintenance et l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Il convient de rappeler que le décret du 8 avril 2024, inhérent à l'application de la Loi APER, prévoit le possible démantèlement imposé de ces installations, faute d'exploitation dans les conditions prévues par la législation relative à l'agriPV ou aux installations PV-compatibles. Il s'agit ici de pouvoir demander le démantèlement des installations, lorsque les conditions requises ne sont plus remplies (ex : absence d'un agriculteur actif sur la parcelle exploitée depuis plus de 18 mois). Et donc, d'éviter un mitage des espaces agricoles par des installations qui reprennent *in fine* les traits plus classiques du photovoltaïque au sol. Ainsi, l'article R. 463-4 du Code de l'Urbanisme (tel que figurant au 25/02/2025) dispose que :

*« Lors d'une visite effectuée par les personnes mentionnées à l'article L. 461-1 s'il est constaté que l'une des installations prévues à l'article L. 111-28, n'est pas ou plus exploitée ou que les conditions de compatibilité avec l'activité agricole, pastorale ou forestière ne sont plus réunies, elles en informent l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme. Cette dernière notifie à l'exploitant de l'installation les obligations de mise en conformité de l'installation et peut, après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations,*

*le mettre en demeure d'y procéder dans un délai qu'elle détermine et qui ne peut excéder six mois. A défaut de mise en conformité dans le délai imparti, l'autorité compétente peut, après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations, en prescrire le démantèlement. »*



Zones A (en jaune)

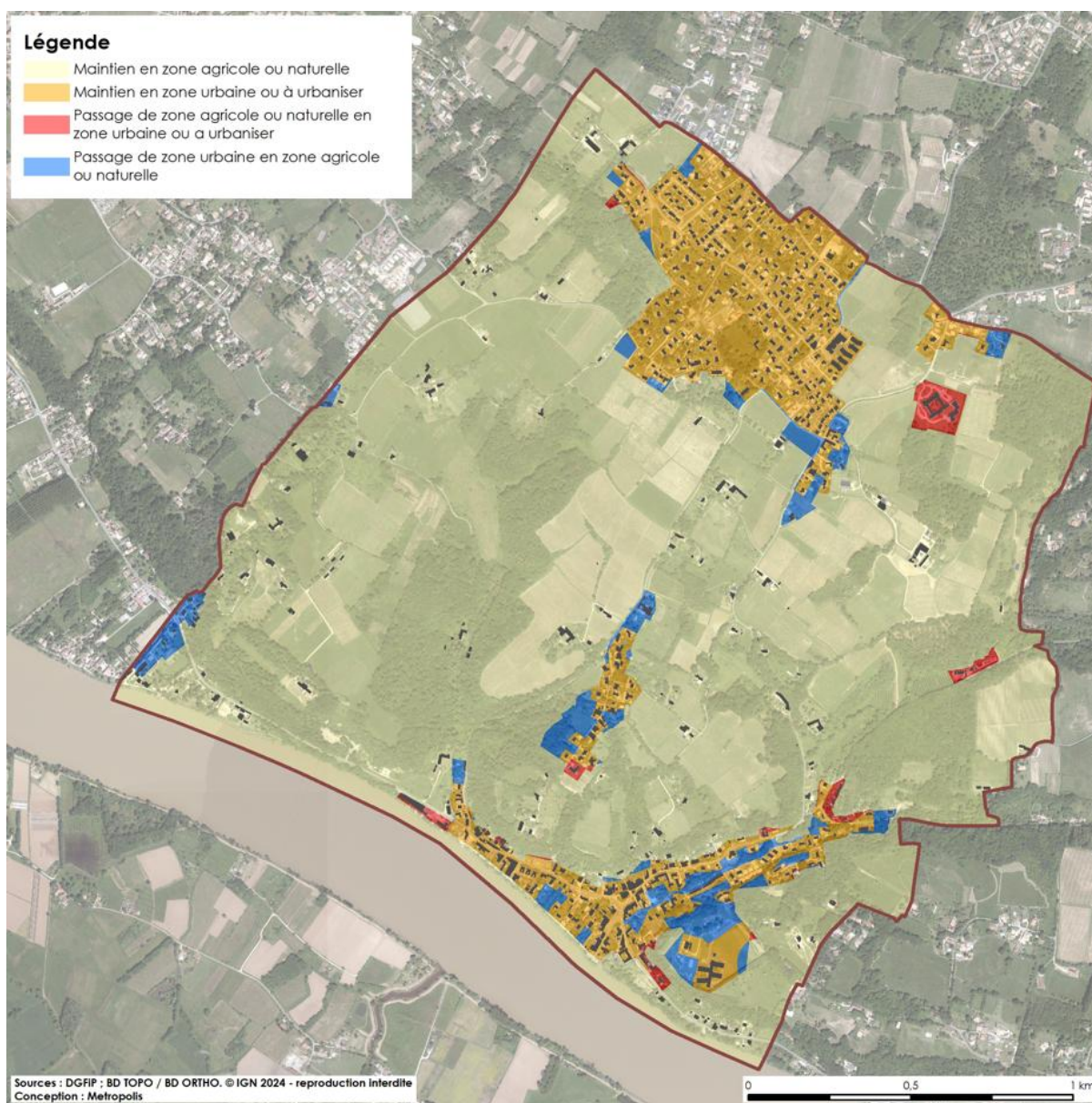
### Incidences positives

#### Une collectivité qui préserve les grands ensembles paysagers cambais

Le PLU de Cambes préserve le caractère naturel et agricole du territoire, et *in fine* la qualité de son cadre de vie, qui constitue l'un des atouts de la commune. En effet, près de 436 ha du territoire sont classés en zone A ou N (indicés ou non), soit près de 86% de la superficie communale. De plus, la mise en œuvre du PLU induira :

- une urbanisation particulièrement contenue (qui permettra la stabilisation de la taille de la population) et située dans le tissu urbain existant, évitant ainsi le mitage du grand paysage et la fragmentation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- une préservation stricte de 218 ha, via uniquement les zones Ap et Np, soit plus de 43% de la superficie de Cambes.
- la restitution « finale » (c'est-à-dire après déduction des zones passant de agricole ou naturelle à zone urbaine ou à urbaniser) de plus de 11 ha de initialement constructibles (zone urbaine de la carte communale) et reclassées en zone agricole ou naturelle, soit près de 5 fois la superficie cumulée de l'ensemble des réserves foncières (zones 2AU).



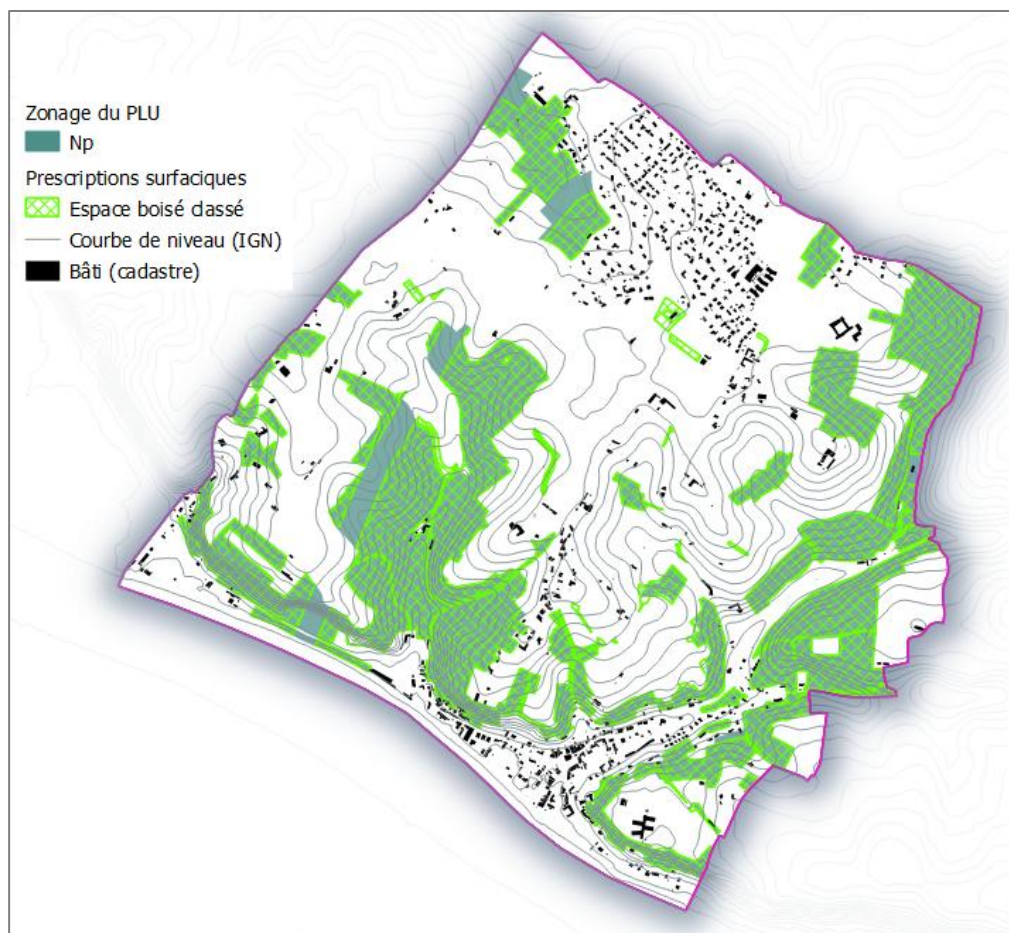


### Des boisements et des motifs naturels confortés durablement

Le PLU de Cambes classe 142 ha en zone Np, soit près de 28% de la superficie communale. Par ailleurs, 140 ha de milieux boisés sont identifiés au titre des Espaces Boisés Classés (rappelons que le défrichement d'un EBC est interdit). Par ces choix, le PLU va conforter les ensembles boisés dans leur contribution à l'identité du paysage, ou encore à des effets de grandes lisières dans le grand paysage élargi.

Il s'agit également de maintenir les ensembles boisés qui surmontent les coteaux au niveau de la vallée de la Garonne, et ainsi œuvrer à la pérennité d'un patrimoine végétal qui :

- contribue fortement au marquage de la silhouette des coteaux cambais et donne une image presque « monumentale » de l'ensemble paysager formé.
- permet une valorisation réciproque : celle des coteaux calcaires, mais aussi celle du fleuve Garonne.



De même, sont préservés dans le PLU de Cambes, via l'outil L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- plus de 9 km de haies ou alignement d'arbres ;
- 64 arbres remarquables, pointés par le cabinet SIRE Conseil.

L'élaboration du PLU contribue autant à éviter la simplification du grand paysage et la perte d'attractivité du capital paysager, qu'à lutter contre l'érosion de la biodiversité.





*Patrimoine végétal préservé par l'article L.151-23 CU (vue sur un Chêne remarquable identifié par l'outil, au niveau de la route du Créonet)*

### 3. LE PATRIMOINE NATUREL ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

#### Incidences négatives et mesures associées

La prise en compte des enjeux environnementaux a été réalisée dès les premières phases des études nécessaires à l'élaboration du PLU de la commune de Cambes. Un travail itératif a été conduit afin de proposer l'élaboration d'un projet durable de territoire et d'assurer la traduction des enjeux avec les meilleurs outils dont dispose la commune. Ainsi, l'identification fine des enjeux environnementaux a été mise à jour et affinée sur les secteurs au niveau desquels la mise en œuvre de l'élaboration était la plus susceptible d'avoir une incidence néfaste notable sur l'environnement dans une large acception. La méthodologie proposée pour accompagner ce processus d'évaluation environnementale a permis l'évitement et la réduction des incidences prévisibles néfastes significatives sur l'environnement.

Ainsi, les enjeux environnementaux et la Trame Verte et Bleue mis en évidence au cours de l'état initial au sein de la commune ont été traduits dans le règlement graphique grâce aux outils réglementaires tels que l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ou encore l'EBC. Le PLU a donc permis de protéger :

- 140,85 ha de milieux naturels en EBC ;
- 52,58 ha de milieux naturels au titre de l'article L.151-23 du CU ;
- 9212,9 mètres linéaire de haie et alignements d'arbres au titre de l'article L.151-23 du CU ;
- 64 arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 du CU.

Afin de concilier au mieux la préservation des habitats naturels et la qualité paysagère avec le développement environnemental, démographique et économique de la commune, la stratégie foncière du PLU est axée sur l'optimisation de l'espace et sur la priorisation des développements urbains au niveau des dents creuses et la densification maîtrisée des zones urbaines.

En appliquant la carte communale actuellement opposable c'est environ 4,8 ha de milieux naturels, 64 arbres remarquables, 1 km de haies, constitutives des réseaux écologiques locaux qui sont susceptibles d'être impactés.

Les incidences du projet de PLU sur les milieux naturels sont jugées positives car le PLU a permis la protection d'éléments surfaciques, linéaires et ponctuels d'intérêt écologique, par rapport à la carte communale qui ne permettait pas ces protections.



### TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE AU REGARD DE LA CARTE COMMUNALE ACTUELLE

#### Légende

- Limite communale
- Parcellaire cadastral
- Bâtiment cadastré

- Zone constructible dans la carte communale actuellement opposable
- Trame verte et bleue de l'état initial du PLU

#### Trame verte et bleue communale :

- TVB protégée en Espace boisé classé
- TVB protégée au titre de l'article L. 151-23

- Arbre remarquable protégé au titre de l'article L.151-23
- Alignement d'arbres et haie à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Sources utilisées : Métropolis ; Cadastre PCI Vecteur ; RGE Alt 1m ; Terrain SIRE Conseil

Fond de plan utilisé : OSM Standard



METROPOLIS  
10 Rue du 19 mars 1962  
33 130 BEGLES  
05 56 74 95 70

0 0,25 0,5 0,75 1 1,25 1,5 km



Réalisée par Malvina PAJOT, le 22 octobre 2025  
Vérifiée par Thomas SIRE

SIRE Conseil

SIRE Conseil  
14 Rue de la Fontaine  
47 160 DAMAZAN  
05 53 64 97 90  
www.sire-conseil.fr

*Trame verte et bleue communale au regard de la carte communale actuelle*



**TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE AU REGARD DU NOUVEAU PLU****Légende**

- Limite communale
- Parcellaire cadastral
- Bâtiment cadastré

- Trame verte et bleue de l'état initial du PLU
- Zone constructible dans le PLU
- Zone à urbaniser (2AU)
- Zone urbaine (U)

**Trame verte et bleue communale :**

- TVB protégée en Espace boisé classé
- TVB protégée au titre de l'article L. 151-23

- Arbre remarquable protégé au titre de l'article L.151-23
- Alignement d'arbres et haie à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Sources utilisées : Métropolis ; Cadastre PCI Vecteur ; RGE Alt 1m ; Terrain SIRE Conseil

Fond de plan utilisé : OSM Standard



METROPOLIS  
10 Rue du 19 mars 1962  
33 130 BEGLES  
05 56 74 95 70

0 0,25 0,5 0,75 1 1,25 1,5 km



Réalisée par Malvina PAJOT, le 22 octobre 2025  
Vérifiée par Thomas SIRE

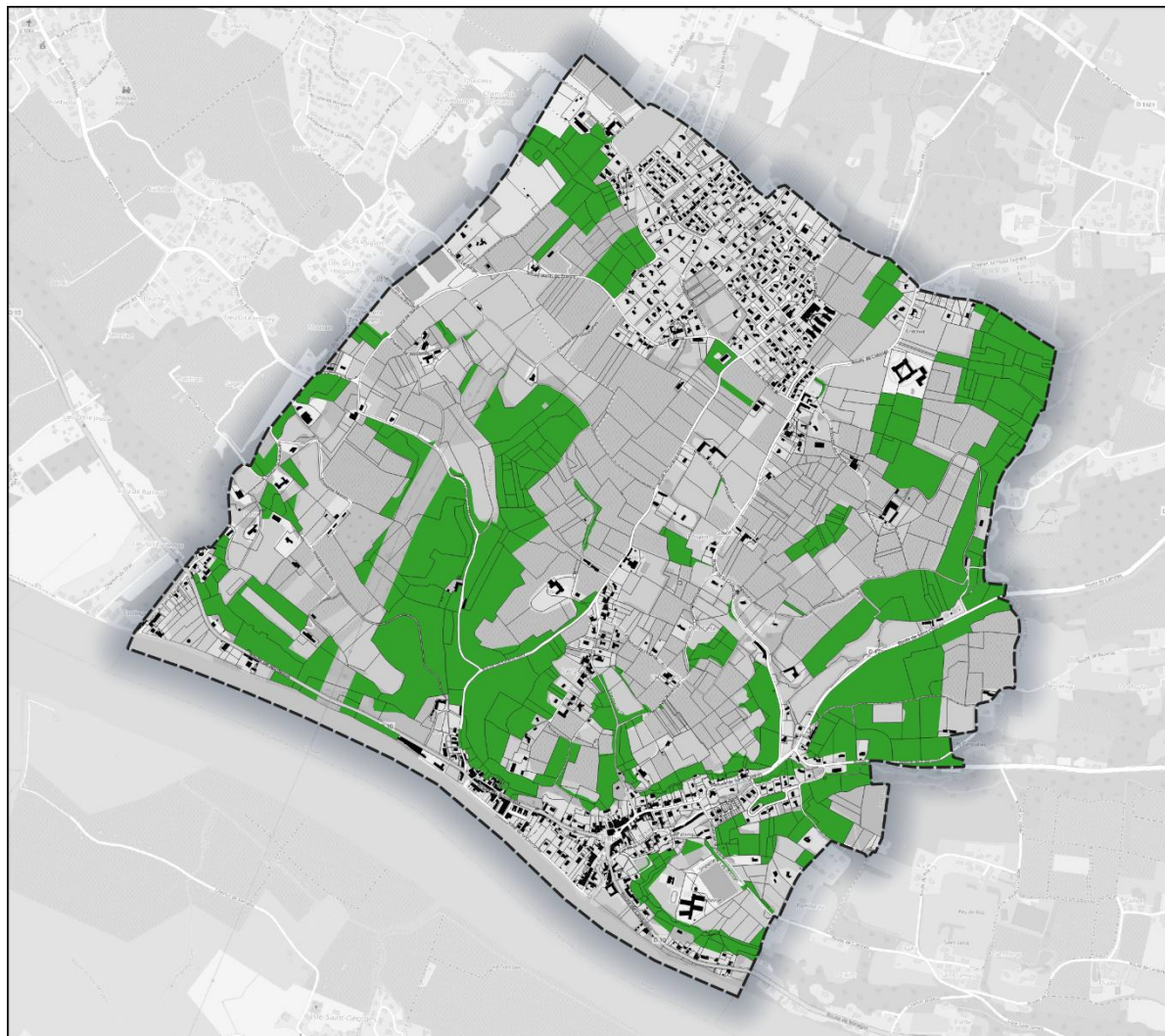
SIRE Conseil  
14 Rue de la Fontaine  
47 160 DAMAZAN  
05 53 64 97 90  
[www.sire-conseil.fr](http://www.sire-conseil.fr)

*Trame verte et bleue communale au regard du PLU*



**Incidences positives****Le recours à l'outil EBC pour conforter les masses boisées**

L'élaboration générale du PLU de la commune de Cambes a été l'occasion de former les équipes municipales à l'outil qu'est l'EBC. Ce travail de pédagogie a permis de créer des EBC.

**ESPACE BOISE CLASSE****Légende**

- |                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Limite communale      | Bâtiment cadastré   |
| Parcellaire cadastral | Espace boisé classé |

Sources utilisées : Métropolis ; Cadastre PCI Vecteur ; RGE Alt 1m ; Terrain SIRE Conseil

Fond de plan utilisé : OSM Standard



METROPOLIS  
10 Rue du 19 mars 1962  
33 130 BEGLES  
05 56 74 95 70

0 0,25 0,5 0,75 1 1,25 1,5 km



Réalisée par Malvina PAJOT, le 22 octobre 2025  
Vérifiée par Thomas SIRE

**SIRE Conseil**

SIRE Conseil  
14 Rue de la Fontaine  
47 160 DAMAZAN  
05 53 64 97 90  
[www.sire-conseil.fr](http://www.sire-conseil.fr)

*Cartographie des espaces boisés classés sur la commune de Cambes*

### Préservation des continuités écologiques communales

L'approche retenue dans le cadre de l'élaboration du PLU est plus opérationnelle dans la mesure où les mesures coercitives s'appuient sur un travail fin de terrain, couplé à une approche éco-paysagère, qui a permis de définir des secteurs bénéficiant des dispositions d'inconstructibilité offertes par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

L'exemple présenté sur la figure ci-dessous illustre l'amélioration de la traduction réglementaire de la Trame Verte et Bleue mise en évidence lors de l'état initial sur la commune, grâce à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.



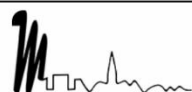
#### TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE AU REGARD DU NOUVEAU PLU

##### Légende

Limite communale	Trame verte et bleue de l'état initial du PLU	<b>Trame verte et bleue communale :</b>	Arbre remarquable protégé au titre de l'article L.151-23
Parcellaire cadastral	Zone constructible dans le PLU	TVB protégée en Espace boisé classé	Alignement d'arbres et haie à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
Bâtiment cadastré	Zone à urbaniser (2AU)	TVB protégée au titre de l'article L. 151-23	
	Zone urbaine (U)		

Sources utilisées : Métropolis ; Cadastre PCI Vecteur ; RGE Alt 1m ; Terrain SIRE Conseil

Fond de plan utilisé : OSM Standard



METROPOLIS  
10 Rue du 19 mars 1962  
33 130 BEGLES  
05 56 74 95 70

0 0,25 0,5 0,75 1 1,25 1,5 km



Réalisée par Malvina PAJOT, le 22 octobre 2025  
Vérifiée par Thomas SIRE



SIRE Conseil  
14 Rue de la Fontaine  
47 160 DAMAZAN  
05 53 64 97 90  
www.sire-conseil.fr

Traduction réglementaire de la trame verte et bleue communale du PLU



L'outil L.151-23 du Code de l'Urbanisme a été mobilisé pour la préservation de différents éléments du paysage à protéger pour des motifs écologiques, ponctuels, linéaires et surfaciques.

La section 1.6 du règlement écrit, qui détaille les prescriptions particulières applicables dans toutes les zones, explique :

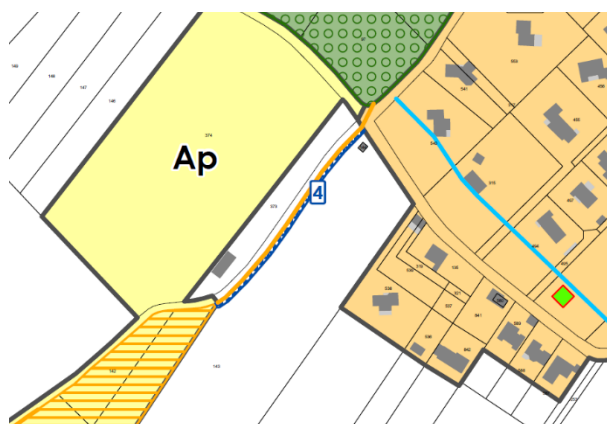
*« Le document graphique du PLU identifie des éléments du paysage participant aux continuités écologiques communales. Ces éléments font partie des composantes la trame verte et bleue (TVB). L'ensemble de ces éléments bénéficie des dispositions offertes par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration préalable.*

*Les arbres remarquables identifiés sont protégés. Ils sont identifiés par des losanges verts. La suppression d'un arbre identifié ne peut être autorisée qu'en raison d'un état phytosanitaire susceptible de présenter un risque pour les biens et les personnes au regard du risque de chute de branche et en l'absence de solution technique alternative (haubanage, élagage partiel, etc.). La chandelle de l'arbre abattu doit être laissée au sol, au sein de l'unité foncière. Toute intervention sur un arbre identifié doit être précédée d'une expertise visant à déterminer la présence/absence d'individus d'espèces protégées, qui doit être jointe à la déclaration préalable déposée en mairie. Tout arbre supprimé doit être compensé par la plantation de deux arbres de haut-jet au sein de l'unité foncière, mesurant 3 mètres de haut à la plantation et de même essence.*

*Les haies et alignements d'arbres identifiés sont protégés. Ils sont identifiés par des lignes oranges. La suppression en tout ou partie d'une haie ou alignement d'arbres identifié ne peut être autorisée qu'en raison d'un état phytosanitaire susceptible de présenter un risque pour les biens et les personnes et en l'absence de solution technique alternative à la création d'une trouée. Toute intervention sur une haie ou alignement d'arbres identifié doit être précédée d'une expertise visant à déterminer la présence/absence d'individus d'espèces protégées, qui doit être jointe à la déclaration préalable déposée en mairie. Tout linéaire supprimé doit être compensé par la plantation d'un linéaire deux fois plus important, au sein de l'unité foncière concernée par la suppression et selon la palette végétale annexée au présent document. »*

### **Mobilisation de l'outil « emplacement réservé » pour restaurer une continuité écologique**

Au-delà de l'application de la séquence ERC, la commune a souhaité mettre en œuvre des mesures d'accompagnement. Ainsi, afin de restaurer une continuité écologique déjà identifiée par le SCoT et confirmée par les études environnementales menées, la commune a mobilisé un emplacement réservé au nord-ouest de la commune.



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



## 4. LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

### Rappel des enjeux

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>Des masses d'eau souterraines qui présentent toutes un bon état chimique.</li> <li>Une eau potable distribuée de bonne qualité et conforme aux exigences sanitaires en ce qui concerne les études microbiologiques.</li> <li>Une station d'épuration qui dispose de capacités résiduelles de traitement suffisantes et qui ne constitue pas un facteur limitant le développement démographique.</li> <li>Des capacités résiduelles de prélèvements AEP qui ne constituent pas un facteur limitant le développement démographique, mais appellent toutefois à une vigilance forte compte tenu de l'attractivité des communes de l'Entre-Deux Mers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trois masses d'eau souterraines (majoritairement captives) qui présentent un état quantitatif mauvais et un Objectif Moins Strict.</li> <li>La vulnérabilité des masses d'eau superficielles « Estuaire Fluvial Garonne Amont » et « Ruisseau du Moulinan », qui montrent un état dégradé sur le plan écologique.</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>La mise en œuvre du SAGE Nappes Profondes, pour permettre le partage de la ressource en eau potable à l'échelle girondine.</li> <li>La mise en œuvre du SAGE Vallée de la Garonne pour participer à la reconquête du bon état des masses d'eau (notamment superficielles)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le réchauffement climatique, avec ses conséquences sur l'étiage des cours d'eau (plus précoces, plus longs, plus nombreux...), et qui peut freiner (voire remettre en cause) l'atteinte des objectifs de la DCE.</li> </ul>
Les enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> <li>La préservation des zones humides, des boisements ou encore des haies, contribuant au maintien (voire à la reconquête) de la qualité des eaux des cours d'eau et à lutter contre les pollutions diffuses.</li> <li>La compatibilité du développement urbain avec les capacités épuratoires de la STEP de Cambes – Saint-Caprais-de-Bordeaux.</li> <li>Œuvrer à la préservation de la ressource en eau potable à une échelle élargie et organiser dans le temps le développement démographique de la commune afin qu'elle soit compatible avec la ressource.</li> <li>La sensibilisation de la population aux enjeux sur la ressource en eau, au regard de son caractère « limité », et en y intégrant la notion de « solidarité territoriale ».</li> </ul>	

- L'encouragement à des pratiques hydro-économiques, tant au niveau privé (particuliers) que public (notion d'exemplarité).
- La bonne gestion des eaux pluviales afin de préserver la qualité des eaux superficielles, au regard du patrimoine naturel aquatique et semi-aquatique local.

### Incidences négatives et mesures associées

#### Des besoins supplémentaires en eau potable plus que contenus

Le maître d'ouvrage associé à la ressource en eau potable est ici le SIEA des Portes de l'Entre-Deux Mers. Sept captages contribuent à l'alimentation en eau potable du territoire couvert par le SIEA. L'eau distribuée est exclusivement d'origine souterraine, et provient des nappes profondes de l'Eocène.

Le tableau suivant rappelle le bilan exposé dans l'état initial de l'environnement concernant la ressource en eau potable.

Ressource et implantation	Nature de la ressource	Débits nominaux (1)	Volume prélevé durant l'exercice 2020 en m <sup>3</sup>	Volume prélevé durant l'exercice 2021 en m <sup>3</sup>	Volume prélevé durant l'exercice 2022 en m <sup>3</sup>	Volume prélevé durant l'exercice 2023 en m <sup>3</sup>
Forage PORT NEUF	Eocène	150 m <sup>3</sup> /h	284 393	202 018	291 014	188 059
Forage de BRIDAT F3	Eocène	120 m <sup>3</sup> /h	159 143	190 399	234 192	208 010
Forage Petit Port F4	Eocène	100 m <sup>3</sup> /h	246 073	209 061	146 876	174 858
Forage CHICAND	Eocène	120 m <sup>3</sup> /h	390 585	442 676	480 828	412 243
Forage MAUCOULET	Eocène	120 m <sup>3</sup> /h	194 054	315 178	297 132	289 234
Forage COULOMB	Eocène	100 m <sup>3</sup> /h	219 342	104 221	57 285	85 488
Forage PORT DU ROY	Eocène	100 m <sup>3</sup> /h	192 478	254 433	214 064	240 134
<b>Total</b>			<b>1 686 068</b>	<b>1 717 986</b>	<b>1 721 391</b>	<b>1 598 026</b>

#### Volumes prélevés sur la ressource d'eau brute par le maître d'ouvrage AEP de 2020 à 2023

Le volume maximum prélevable autorisé par arrêté préfectoral pour le SIEA des Portes de l'Entre-Deux Mers, est de 1 850 000 m<sup>3</sup>/an. En 2023, le taux de sollicitation de la ressource AEP fut de 86,4%. La capacité résiduelle de prélèvement est de 251 974 m<sup>3</sup>, soit un volume équivalent à environ 4600 habitants permanents supplémentaires (sur la base d'une consommation journalière moyenne de 150 l/j/hab).

Comme l'exprime le PADD, la commune de Cambes souhaite maintenir sa population actuelle. Ainsi, 34 logements sont à créer sur les prochaines années, associés au point mort (Cf. diagnostic).

Par ce choix, la mise en œuvre du PLU de Cambes ne sera pas de nature à générer des besoins supplémentaires notables en eau potable (besoins par rapport à aujourd'hui). En effet, la taille de la population cambaise n'a pas vocation à croître.

### Incidences positives

#### Un développement à long terme organisé dans le tissu urbain existant, qui permet de mieux optimiser les réseaux de distribution existants et de lutter contre les pertes

La collectivité a fait un choix volontariste en ne proposant aucune zone 1AU et en encadrant le processus de densification afin que ce dernier ne soit pas « subi ». Ainsi, le PLU élaboré sur Cambes entend stabiliser la taille de la population, avec une urbanisation très limitée et qui repose sur la construction de logements associés au point mort, et cela dans l'enveloppe urbaine existante.

Par cette évolution de la trajectoire urbaine et démographique, le plan permet d'éviter les extensions du réseau de distribution AEP, et *in fine*, concourt à la lutte contre les potentielles fuites qui peuvent arriver à long terme.

### Un PLU qui encourage la réutilisation des eaux pluviales

Afin d'œuvrer à un usage économe de la ressource en eau potable, le PLU de Cambes demande à travers son règlement la valorisation des eaux pluviales. Ainsi :

*« 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. »*

A travers ces mesures, il s'agit-là de promouvoir l'utilisation d'eau « brute » pour des besoins qui ne nécessitent pas le recours à de l'eau potable, et ainsi destiner cette dernière aux usages plus « nobles », et notamment la consommation humaine.

## 5. L'EAU EN TANT QUE MILIEU

### Incidences négatives et mesures associées

#### Une sollicitation de la station d'épuration maîtrisée, du fait de la stabilisation de la taille de la population cambaise

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<sub>5</sub> : la charge polluante en DBO<sub>5</sub> 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<sub>5</sub>/j
- Pour l'hydraulique : le volume en entrée est en moyenne de 902 m<sup>3</sup>/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.

Cette évolution démographique, 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 (DBO<sub>5</sub>) 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.

### **Des incidences négatives liées à l'imperméabilisation des sols qui seront plus maîtrisées**

Sans mesures particulières ou adaptées, la mise en œuvre du PLU pourrait engendrer des incidences négatives liées à l'imperméabilisation de sols qui, aujourd'hui, ne sont pas urbanisés. En effet, en modifiant les écoulements superficiels initiaux, de nouveaux impluviums seront créés et le réseau hydrographique pourrait voir ses qualités physico-chimiques et écologiques se dégrader du fait de la migration de polluants (hydrocarbures, particules, etc.).

Toutefois, le PLU de Cambes propose une série de mesures permettant de limiter les pressions directes et indirectes d'origine anthropique sur l'hydrosystème. Plusieurs mesures se combinent, telles que :

- Un développement urbain particulièrement contenu : le PLU de Cambes n'ouvre aucune zone 1AU, et encadre fortement le processus de densification afin d'éviter les effets négatifs d'une densification mal maîtrisée. Le PLU ne propose en qualité de réserve foncière (zones 2AU) que 2,32 ha, soit 0,46% de la superficie du territoire.
- Le PLU place en zone agricole et naturelle environ 436 ha, soit près de 86% de la superficie communale. Par ailleurs, plus de 16 ha de zones constructibles dans la carte communale en vigueur, sont restitués aux zones naturelle et agricole dans le PLU de Cambes.

Evolution par rapport au document en vigueur (carte communale)	Surface en ha
Maintien en zone agricole ou naturelle	420,14
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	66,09
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	4,85
Passage de zone urbaine en zone agricole ou naturelle	16,26

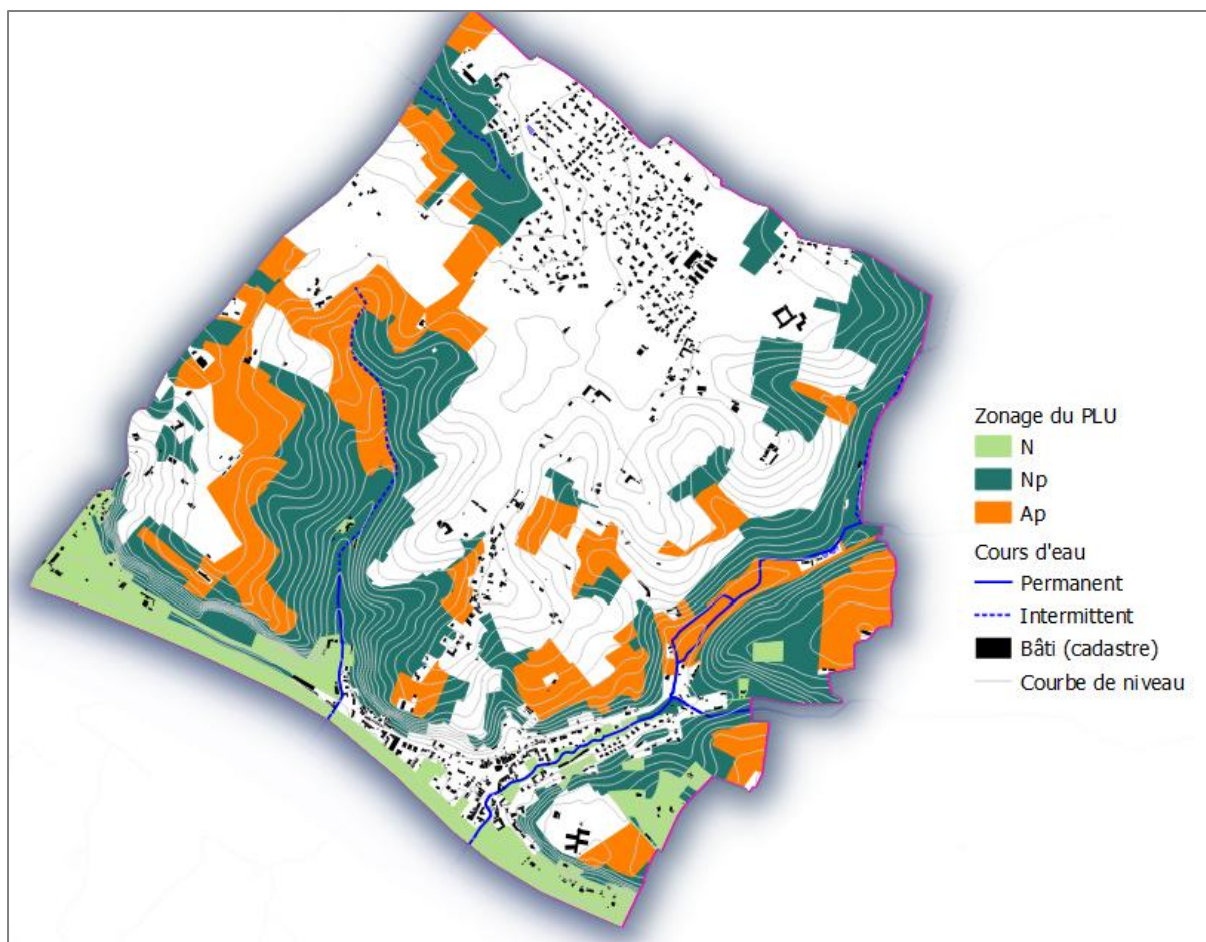
*Extrait du Tome 3 du rapport de présentation du PLU*

- L'application de mesures définies dans le règlement concernant la gestion des eaux pluviales. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales dimensionnés pour une période

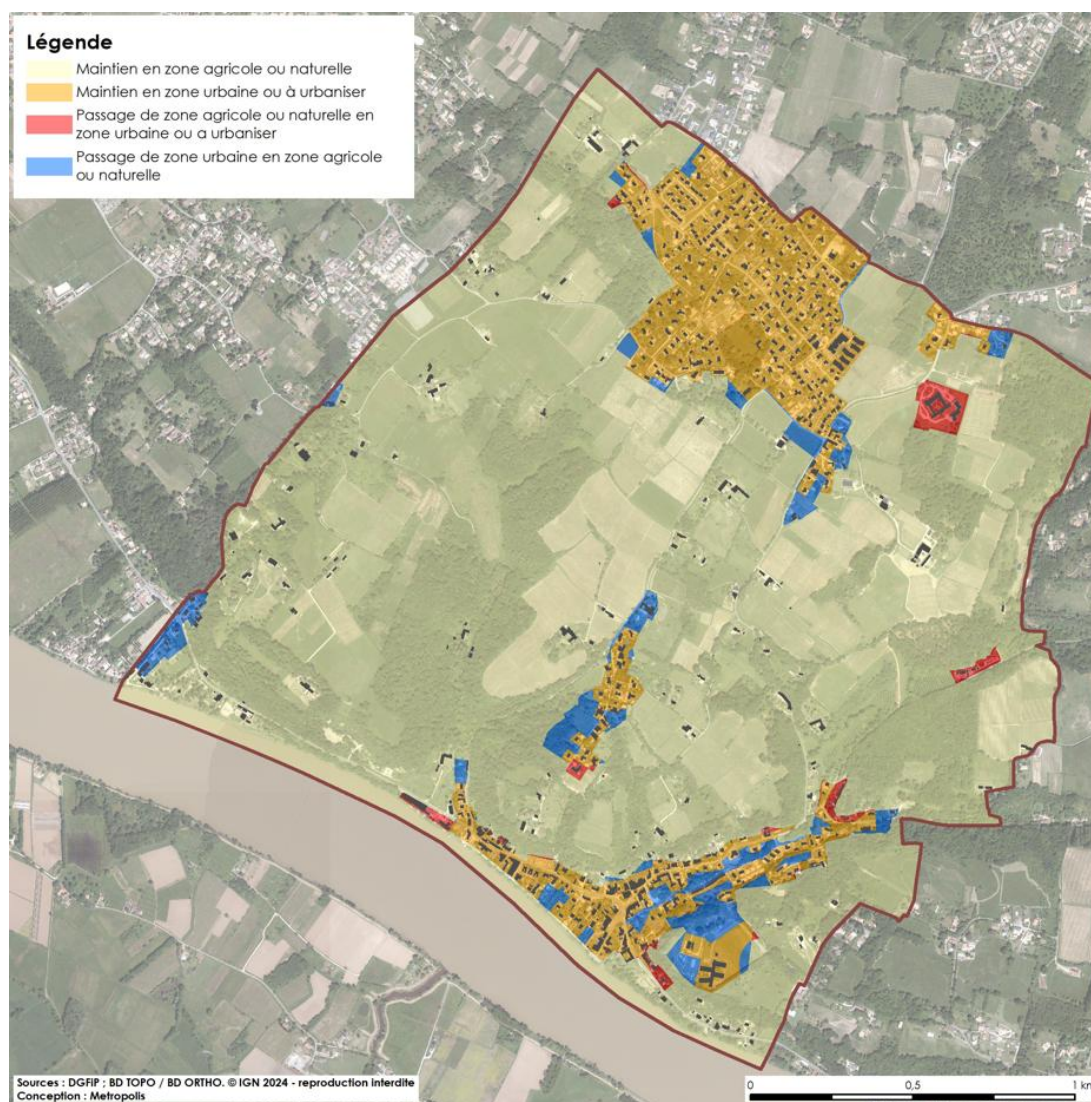


de retour de 30 ans au minimum. De plus, le PLU demande l'installation d'un système de récupération des eaux pluviales de toitures, qui sera enterré ou intégré à la construction, afin de valoriser la ressource utilement.

- La préservation de plus de 43% de la surface communale en zones strictement Ap et Np. Ce couple réglementaire surmonte l'essentiel des linéaires de cours d'eau sillonnant la commune de Cambes, notamment les parties amont (relayé dans une moindre mesure par la zone N, comme sur les parties urbaines du Luc et du ruisseau de la Corderie). Ce classement protecteur va ainsi permettre de préserver les milieux humides qui peuvent évoluer aux abords des cours d'eau. Ainsi, le PLU de Cambes contribue à préserver la multifonctionnalité des zones humides potentielles, notamment en termes d'épuration des eaux.
- Le maintien d'un espace tampon de 10 mètres minimum, de part et d'autre des cours d'eau identifiés dans le règlement écrit (30 m pour le Luc hors zones urbaines), inconstructible (sauf exceptions précisées). Cet espace tampon concourt à limiter les pressions sur l'hydrosystème en favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement.
- La préservation de plus de 140 ha de boisements, via l'outil EBC, complétée par 9 km d'éléments linéaires au titre du L.151-23 CU. Il s'agit-là de proposer, dans le document d'urbanisme, une mesure qui participe à la maîtrise des ruissellements superficiels (et *in fine* la migration potentielle de polluants), ainsi qu'à la maîtrise du phénomène d'érosion des sols.
- L'application de règles figurant dans le règlement, concernant :
  - o le Coefficient d'Emprise au Sol pour limiter l'imperméabilisation des sols. A titre d'exemple : CES maximal de 50% (bande A) et 10% (bande B) dans la zone « UC » ;
  - o la transformation d'un fossé en drain : elle est interdite dans toutes les zones ;
  - o des taux d'espace en pleine terre (ex : 40% minimum pour la bande A de la zone UC et 80% minimum pour la bande B pour cette même zone).







### Incidences positives

#### Un PLU qui fait de son capital environnemental un pilier important de sa politique de gestion des ruissellements superficiels

La création d'une bande tampon de 20 m minimum cumulés le long des cours d'eau (60 m cumulés le long du Luc, en partie amont) favorisant le maintien de la végétation présente sur les berges, une surface actuellement urbanisable restituée en zone agricole et naturelle de 16 ha... constituent des bases favorables pour accompagner la politique de gestion des eaux de ruissellement à l'échelle du territoire.

En maintenant la vocation naturelle ou agricole des espaces sur plus de 84% de la superficie communale (A-Ap et N-Np), le PLU de Cambes contribue à maintenir les motifs naturels propices à limiter les ruissellements à l'échelle des bassins versants, tout en favorisant l'infiltration des eaux. D'ailleurs, 132 ha de motifs boisés sont classés au titre des Espaces Boisés Classés, et plus de 9 km de haies ou alignements d'arbres au titre de l'article L.151-23 CU.

Par ces choix, la commune de Cambes considère ainsi que le capital environnemental dont elle dispose est une mesure en soi pour participer à la gestion des problématiques du ruissellement (urbain ou non) ... ce qui diffère foncièrement d'une politique faisant des aménagements et équipements traditionnels de gestion des eaux pluviales une réponse

unique (et parfois couteuse).

Le PLU, notamment à travers son zonage et son règlement, acte la plus-value apportée par les milieux naturels et agricoles, et conforte leur rôle dans la maîtrise des flux hydrauliques superficiels.

### **Un projet de PLU qui contribue à la lutte pour la résorption des équipements ANC défaillants**

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 influencer 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.

### **Un projet qui impulse les premiers pas de la politique de désimperméabilisation des sols**

L'élaboration du PLU de Cambes est l'occasion de créer des bases réglementaires favorables pour œuvrer à la désimperméabilisation des sols à l'échelle communale. A travers cet objectif, il s'agit par ailleurs de contribuer à lutter contre les effets induits par les îlots de chaleur urbain (notamment d'un point de vue de santé publique, *a fortiori* pour les personnes les plus vulnérables). Aussi, l'élaboration du plan est l'occasion de proposer la mesure suivante :

*« Afin de favoriser le cycle de l'eau et œuvrer à la réduction des ruissellements urbains 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. »*

Cette disposition réglementaire aurait pu s'appliquer sur des zones ciblées au regard de leur vocation. En effet, d'une manière générale, les zones à vocation d'équipement, commerciales, artisanales, ..., sont souvent associées à des espaces imperméabilisés prégnants (ex : zones de stationnement dédié à l'accueil de VL).

Pour autant, cet objectif de désimperméabilisation ne se résume pas aux seules zones UE et UX du PLU. Ainsi, la collectivité a choisi d'appliquer cette mesure sur toutes les zones, tout en l'adossant à une demande d'urbanisme. Le recours à cet article sera donc fait par la collectivité au cas par cas, en fonction des sites concernés (et de l'existant).

## **6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**



## Rappel des enjeux

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un territoire épargné par les sites et sols pollués</li> <li>▪ Des équipements de défense contre les incendies globalement tous disponibles.</li> <li>▪ Un territoire globalement préservé des phénomènes de remontées de nappes souterraines</li> <li>▪ Une commune à tonalité rurale, préservée de l'activité industrielle lourde (pas de site SEVESO, pas d'ICPE)..</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un territoire soumis au risque inondation (inondations par débordement de la Garonne) et par les débordements du Luc (lors de phénomènes pluviaux marqués).</li> <li>▪ Un contexte géomorphologique et historique qui rend la commune vulnérable aux mouvements de terrain et marquée par la présence de cavités souterraines d'origine non minière</li> <li>▪ Une commune sujette aux problématiques de retrait gonflement des argiles (aléa majoritairement fort)</li> <li>▪ Un territoire plutôt rural mais concerné localement par les nuisances sonores.</li> <li>▪ Une commune marquée par la traversée de ligne très haute tension (tension 400 kV)</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'élaboration du PPR<sub>MT</sub>, qui contribuera à dresser un cadre réglementaire opposable aux tiers et à maîtriser l'exposition des personnes et des biens aux risques de mouvements de terrain.</li> <li>▪ L'étude du SIETRA sur le Luc, pour mieux prendre en compte l'aléa associé au passage du cours d'eau dans le bourg cambais</li> </ul>	<p>Le réchauffement climatique, avec des conséquences attendues notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la fréquence et l'intensité des périodes de sécheresse, et <i>in fine</i>, sur la vulnérabilité des secteurs identifiés comme sensibles aux phénomènes argileux ;</li> <li>▪ l'occurrence de phénomènes météorologiques de forte intensité (notamment pluviaux).</li> </ul>
Les enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eviter de créer de nouveaux secteurs à enjeu (=développement urbain) dans les secteurs identifiés comme vulnérables aux risques naturels, notamment par rapport aux risques liés aux mouvements de sol (quid du futur PPR<sub>MT</sub>)</b></li> <li>• <b>Maîtriser l'imperméabilisation des sols et ses effets négatifs sur les ruissellements et la réactivité des cours d'eau en aval ;</b></li> <li>• <b>Favoriser la préservation des milieux et motifs naturels (ex : zones humides, boisements, haies...) qui participent à la maîtrise des ruissellements superficiels, qu'ils soient urbains ou agricoles ;</b></li> <li>• <b>Encadrer l'aménagement urbain dans les secteurs boisés ou au contact des boisements, tout en intégrant les effets du réchauffement climatique (inflammabilité accrue du fait de période de sécheresse plus longue et plus intenses) ;</b></li> <li>• <b>Sensibiliser la population locale à l'importance du respect des Obligations Légales de Débroussaillage ;</b></li> <li>• <b>Prendre en compte les nuisances et conflits d'usages dans l'organisation du développement urbain à promouvoir (territoire agricole, classement sonore 33...) ;</b></li> </ul>	

## Incidences négatives et mesures associées

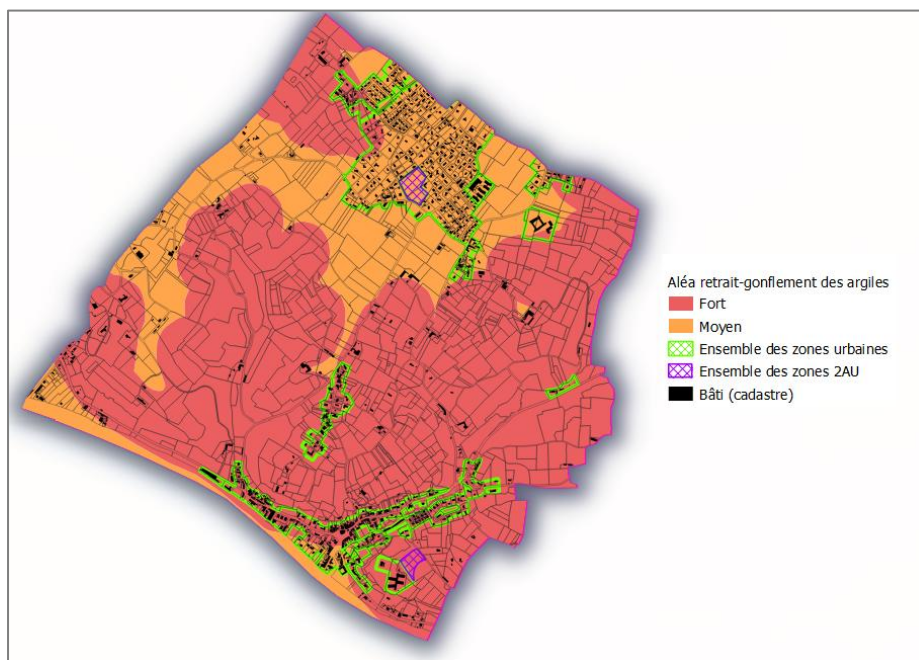
### Un phénomène de retrait-gonflement des argiles sur l'ensemble du territoire communal, mais qui sera anticipé au niveau des constructions à venir

Il convient de rappeler que la Loi ELAN a introduit, dans l'article 68, une nouvelle obligation : celle de réaliser une étude géotechnique pour toute vente d'un terrain à bâtir, destiné à la construction d'un ou plusieurs immeubles, à usage d'habitation ou usage mixte. Cette disposition concerne les zones à risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, à savoir les zones dont la susceptibilité à ce phénomène est appréciée comme « moyenne » ou « forte ».

L'intégralité de Cambes est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, selon les données mises à disposition par le BRGM (cartographie de 2<sup>ème</sup> génération). Afin de réduire la vulnérabilité des constructions face à ce phénomène, des mesures constructives permettent de diminuer le niveau de vulnérabilité des bâtiments et ainsi limiter les désordres induits par les tassements différentiels. Toutefois, ces mesures constructives ne peuvent trouver écho dans le document d'urbanisme.

La mise en œuvre du PLU de Cambes ne génèrera pas un développement marqué de l'urbanisation. Toutefois, l'élaboration du plan permet d'apporter une lisibilité et une traduction à la nouvelle réglementation en :

- Rappelant que le territoire est concerné par l'aléa argileux dans le règlement écrit. Celui-ci précise aussi que le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre, afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.
- Créant une annexe spécifique dans le PLU, qui permet de restituer la cartographie du BRGM et d'assurer la bonne information du lecteur.



### Risque lié aux mouvements de sol (hors argiles) : un encadrement strict de l'urbanisation, dans l'attente du futur PPR<sub>MT</sub>

Par arrêtés préfectoraux du 13 juin 2016, l'élaboration de Plans de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRMT) a été prescrite sur 16 communes du bassin de risque de

Carignan-de-Bordeaux à Rions et ce, en application des articles L.562-1 et suivants et R 562-1 et suivants du code de l'environnement.

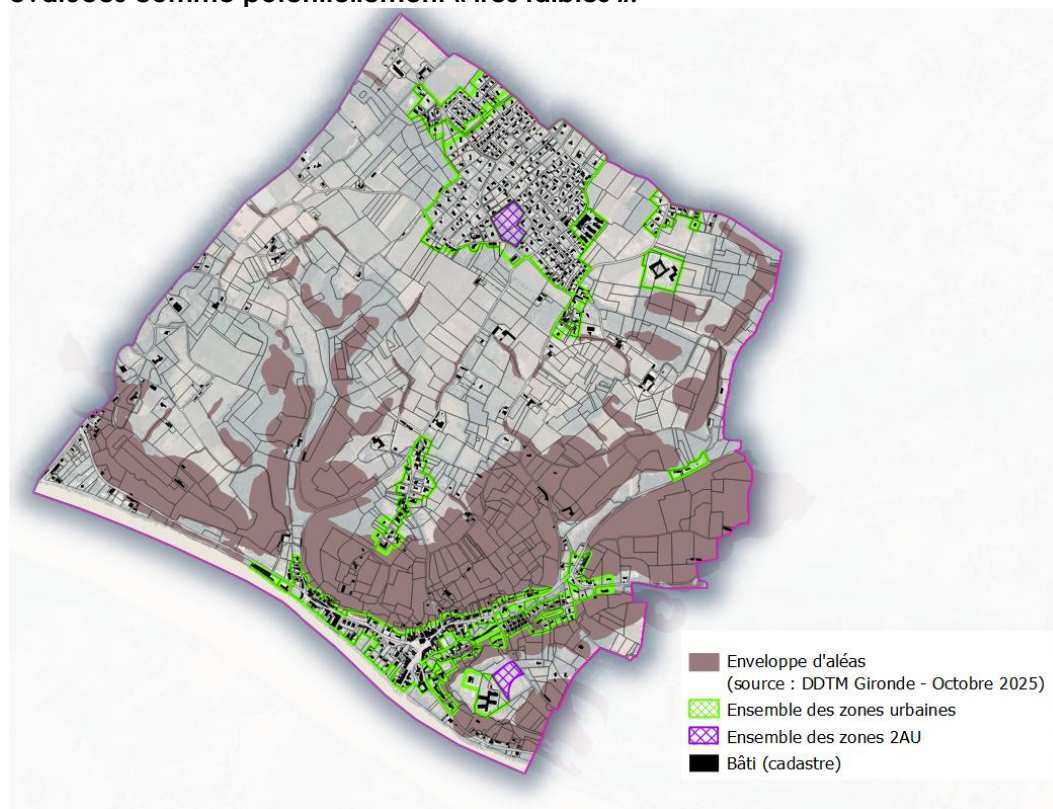
A ce jour, le PPRMT n'est pas approuvé pour la commune de Cambes.

Toutefois, la DDTM de Gironde a mis à disposition une couche cartographique qui regroupe les aléas effondrements de carrière, glissements et chutes de bloc. Dans l'attente du futur PPRMT, le PLU de Cambes prend en considération les éléments mis à disposition par la DDTM 33 en :

- Proposant un tracé des zones urbaines qui ne puisse pas être le support d'une urbanisation marquée, adossé à un règlement écrit qui encadre la densification urbaine (réduisant ainsi ses effets négatifs lorsqu'elle n'est pas maîtrisée) : indirectement, le PLU de Cambes limite fortement la création de nouveaux enjeux potentiels dans l'attente d'un PPRMT approuvé et définitif ;
- Portant la connaissance de l'enveloppe d'aléa sur le règlement graphique (zonage) ;
- Interdisant toutes constructions nouvelles et extensions dans les zones de risque cartographiées dans le règlement graphique.

Par ces mesures, le PLU de Cambes contribue à ne pas accroître la vulnérabilité des personnes et des biens sur les secteurs potentiellement concernés par le futur PPRMT.

**Au regard de l'ensemble de ces éléments, la mise en œuvre du PLU de Cambes n'est pas de nature à exposer la population et les biens à des risques notables par rapport aux risques liés aux mouvements de sols (non liés aux argiles). Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « très faibles ».**



#### **Aléa inondation par débordement de cours d'eau ou remontées de nappes**

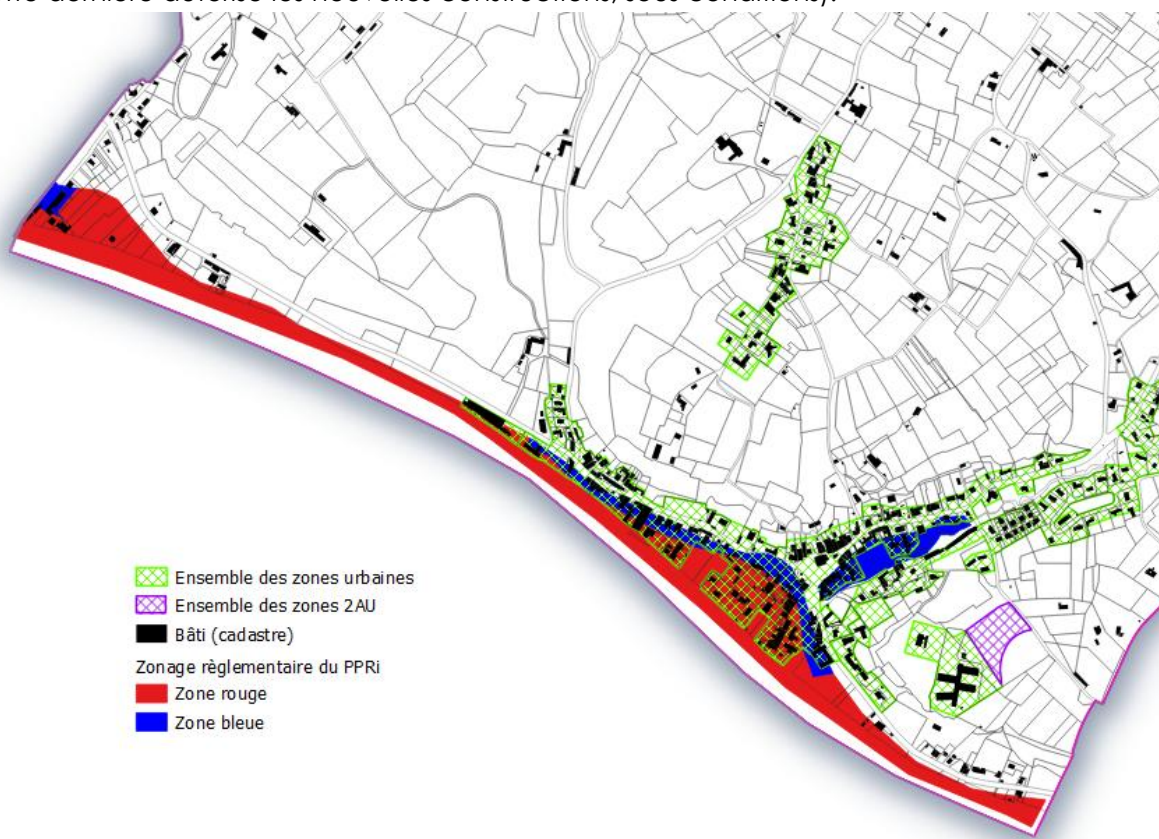
La commune de Cambes est couverte par un PPRi approuvé depuis le 24 octobre 2005. Il concerne la Vallée de la Garonne – Secteur Cadaujac – Beautiran. Ce document vaut servitude d'utilité publique.

Afin d'alerter le pétitionnaire, le PLU de Cambes :



- Matérialise le zonage réglementaire du PPRI sur le règlement graphique, avec l'utilisation de couleurs adaptées permettant de distinguer les zones rouge et bleue du PPRI en vigueur.
- Rappelle l'existence de ce PPRI dans le règlement écrit et la nécessité de s'y conformer.

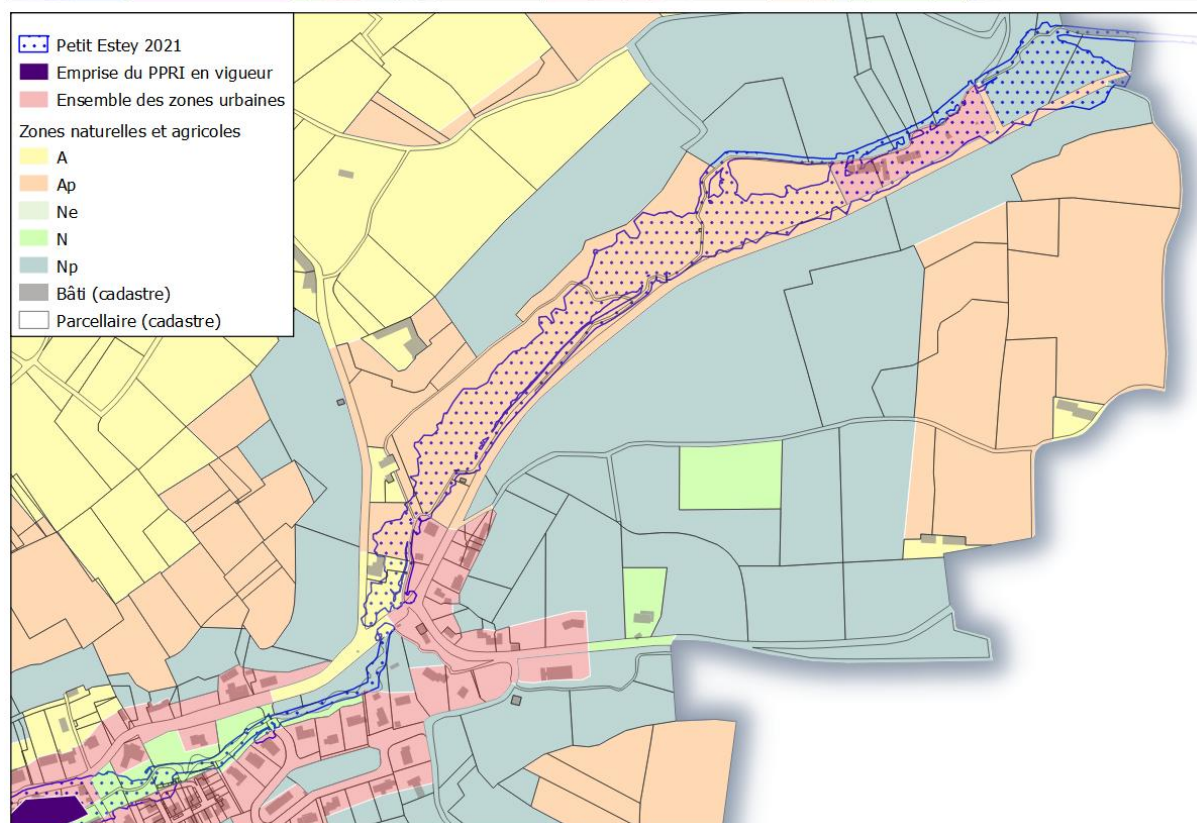
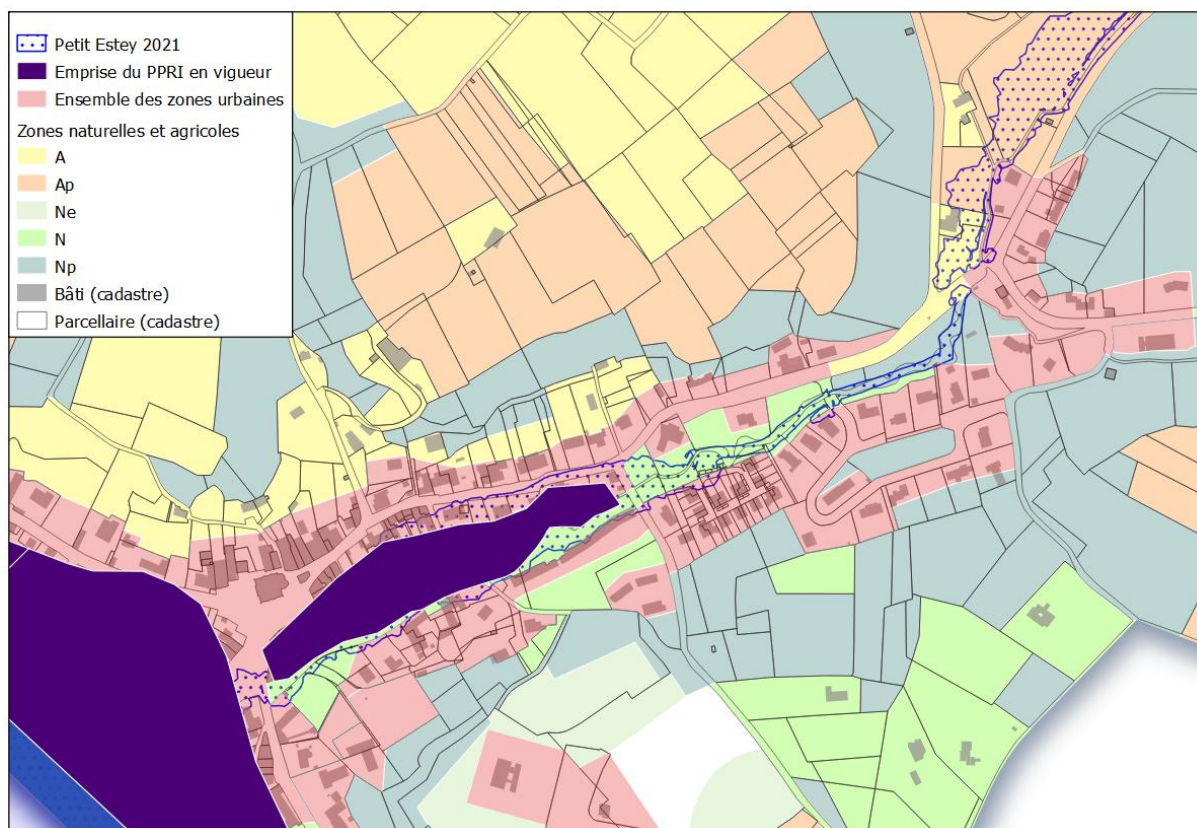
Par ailleurs, la commune de Cambes a conçu son PLU dans l'optique de stabiliser la taille de sa population. A travers le tracé des zones urbaines et les dispositions figurant dans le règlement écrit, le PLU encadre très fortement les perspectives de densification du tissu urbain existant, y compris dans le bourg de Cambes. Ainsi, le PLU ne permet pas d'augmenter de façon marquée la capacité d'accueil de la zone UA, qui est couverte par la zone bleue du PPRI (cette dernière autorise les nouvelles constructions, sous conditions).



La commune de Cambes a connu des inondations en juin 2021. L'étude réalisée par ARTELIA pour le SIETRA indique que la crue de 2021 sur le Luc (ou Petit Estey) constitue le plus fort événement connu et sa période de retour est de 100 ans. Les apports de cette étude ne portent pas une valeur réglementaire comme peut l'être un PPRI. En revanche, ils constituent un porter à connaissance que les collectivités peuvent mobiliser pour mieux prendre en compte le risque dans leur politique d'aménagement.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU de Cambes, la superposition du zonage proposé par le plan avec la cartographie d'aléa mise à disposition par le SIETRA, a été réalisée.





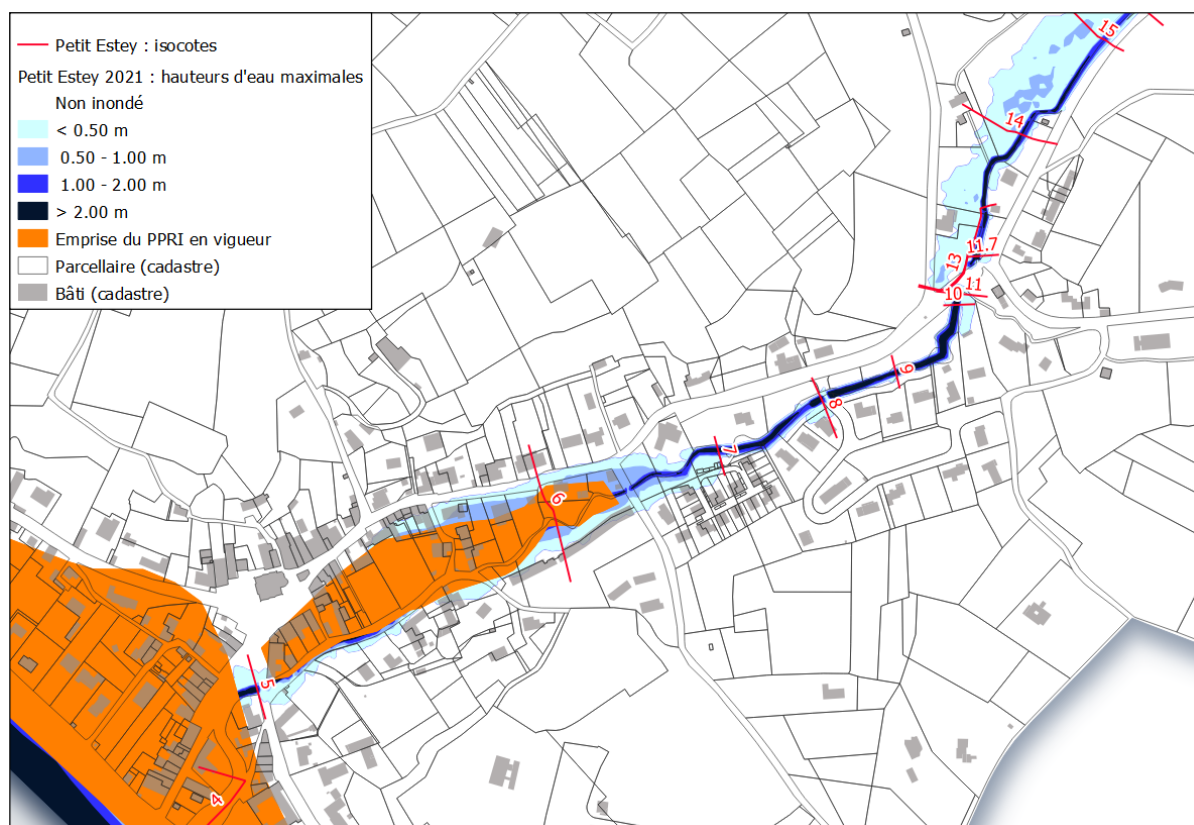
Cette superposition montre que les zones naturelles et agricoles couvrent de façon importante les secteurs associés à l'aléa, notamment sur les secteurs en amont.

Toutefois, vers l'aval, des secteurs en zone urbaine sont concernés par l'emprise de l'aléa associé au Luc (ou Petit Estey). Une grande partie de la zone de chevauchement est déjà placée sous l'égide de l'application du PPRi en vigueur (celui-ci est une servitude d'utilité publique). Néanmoins, quelques bâtis au niveau du bourg (en UA) évoluent hors PPRi mais dans l'emprise de la zone d'aléa. La STEP et les locaux du SIEA des Portes de l'Entre-Deux Mers (en UE) sont également concernés.

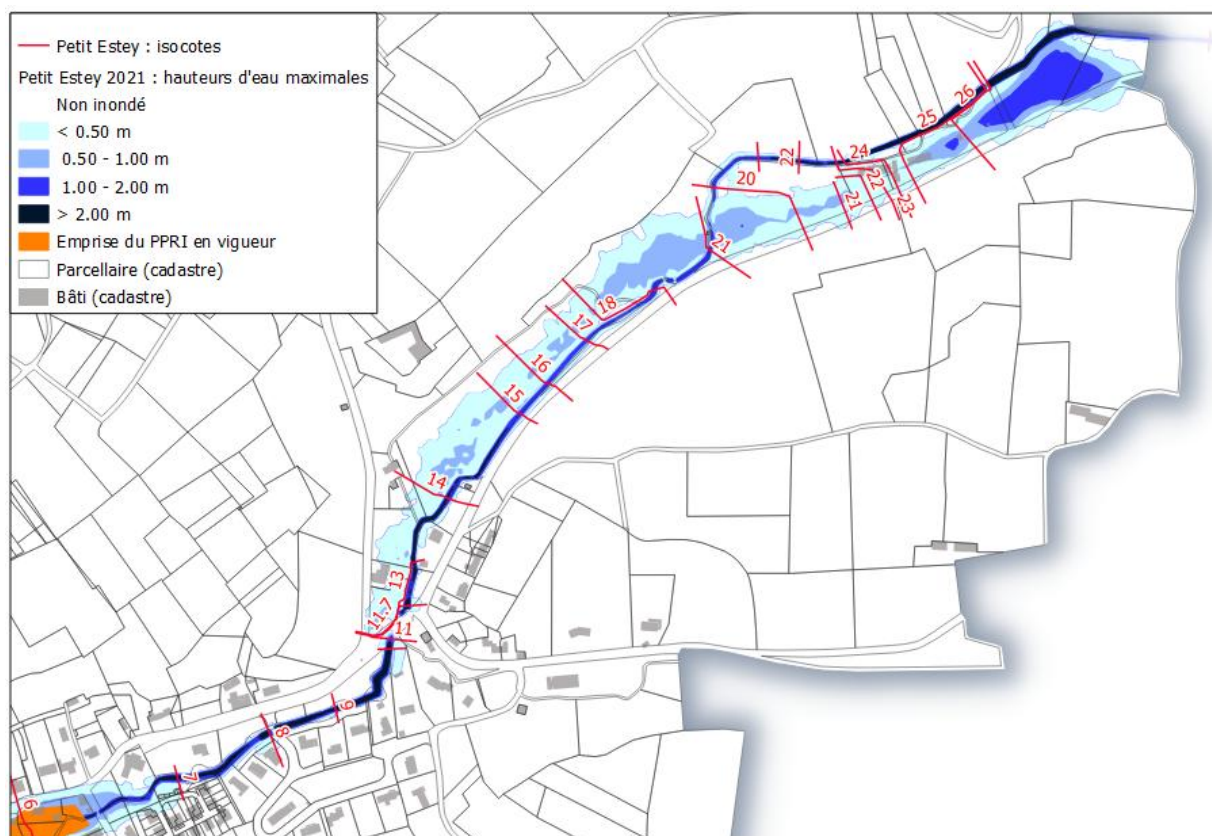
Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune de Cambes prend en considération les éléments mis à disposition par le SIETRA, et entend apporter une traduction aux recommandations de l'axe 1 de l'étude réalisée pour le compte du SIETRA. Ainsi, le PLU cambais propose les mesures suivantes afin de réduire l'exposition des personnes et des biens dans les zones d'aléa mais *hors emprise du PPRi* :

- La cartographie établie par le SIETRA indiquant la limite de la zone inondable pour la crue de référence du Luc (ou Petit Estey) est annexée au PLU. Cette cartographie met en évidence les isocotes associées.
- Afin d'informer le lecteur, le règlement écrit du PLU de Cambes indique l'existence de l'étude du SIETRA dans la partie applicable à toutes les zones. Notons que celle-ci ne se substitue pas à l'application du PPRi (SUP), lorsqu'un secteur est déjà couvert par le PPRi en vigueur (ce dernier prévaut).
- Pour les secteurs compris dans l'emprise de la zone inondable pour la crue de référence du Luc, mais non concernés par le PPRi, le règlement écrit de Cambes encadre strictement les perspectives d'évolution urbaine :
  - 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).







Concernant l'aléa lié aux remontées de nappes souterraines, au regard des éléments mis à disposition par le BRGM, la commune de Cambes est globalement peu exposée. Le bourg est concerné de façon sectorisée.

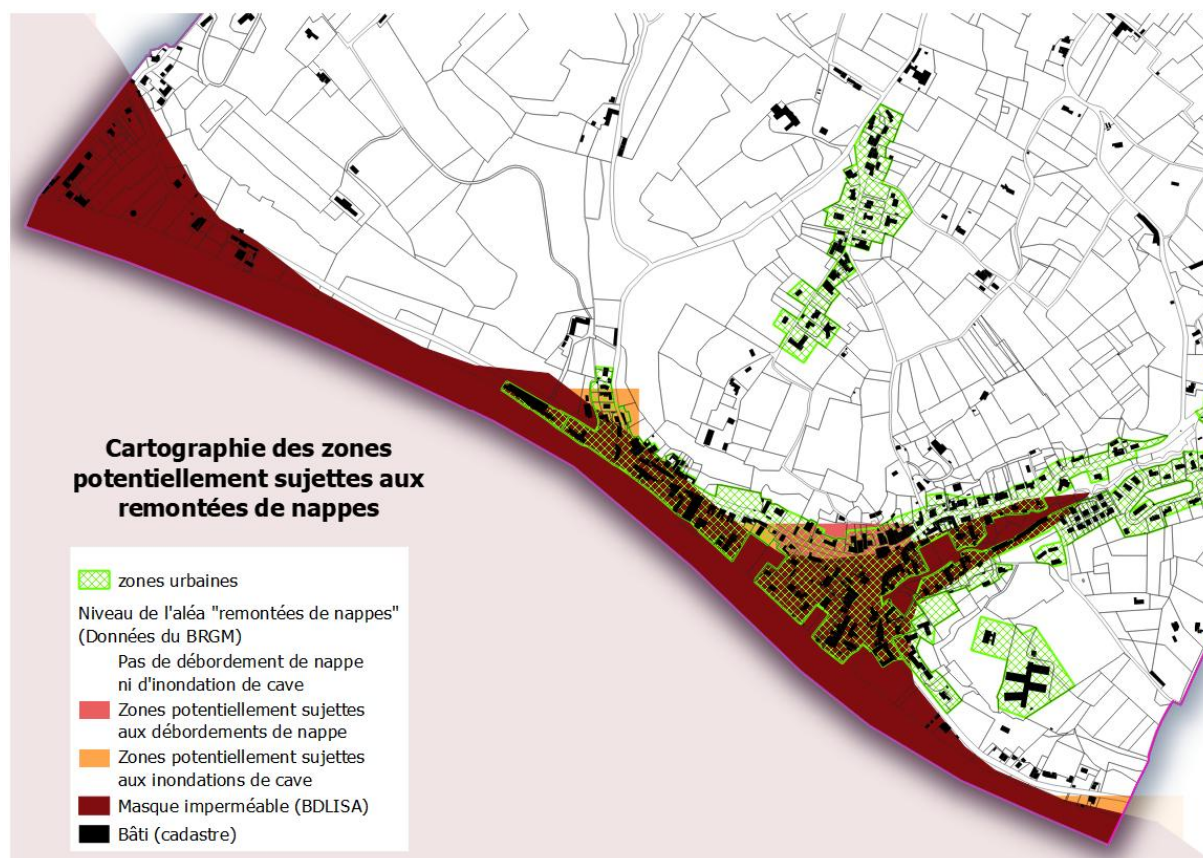
Afin de satisfaire aux besoins de l'évaluation environnementale, mais avec toutes les limites de l'exercice du fait des contraintes d'échelle mises en évidence par le BRGM<sup>3</sup>, le croisement de ces données avec le projet de zonage proposé par la commune, a été mené. Des zones urbaines situées au niveau du bourg de Cambes (le long de la Garonne et vers la zone de confluence avec le Luc – ou Petit Estey), sont potentiellement concernées par les débordements de nappes ou les inondations de caves.

En qualité de mesures de réduction et d'accompagnement, le PLU de Cambes adopte des dispositions contribuant à limiter l'exposition des personnes et des biens :

- Dans le règlement écrit, le PLU rappelle la présence potentielle de cet aléa afin d'informer tout pétitionnaire de ce fait. Par ailleurs, le règlement invite celui-ci à s'assurer de mesures constructives adaptées, le cas échéant.
- La cartographie portant sur l'aléa « remontée de nappes souterraines » est présentée dans les annexes du PLU de Cambes, permettant ainsi à tout pétitionnaire la consultation de cette cartographie informative.
- Le PLU promeut une stabilisation de la taille de la population cambaise, et encadre très fortement les perspectives d'évolution du tissu urbain existant (notamment par densification). La zone bâtie au niveau du bourg ne constitue donc pas un support de développement urbain, *a fortiori* sur le secteur proche de la Garonne (celui-ci faisant déjà l'objet de la réglementation inhérente au PPRI).

<sup>3</sup> La cartographie établie par le BRGM concernant les remontées de nappes souterraines constitue un porter à connaissance d'intérêt et qui doit être pris en compte. Néanmoins, il convient de préciser qu'elle ne constitue pas une information irréfragable et suffisamment précise pour être gérée à la parcelle (limite d'interprétation donnée par le BRGM : 1/100 000). Elle ne saurait donc se substituer à des études hydrogéologiques spécifiques établies à la parcelle.





La mise en œuvre du PLU de Cambes n'est pas de nature à exposer la population et les biens à des risques notables par rapport aux risques liés aux inondations, que ce soit par débordements de cours d'eau ou encore par remontées de nappe. Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

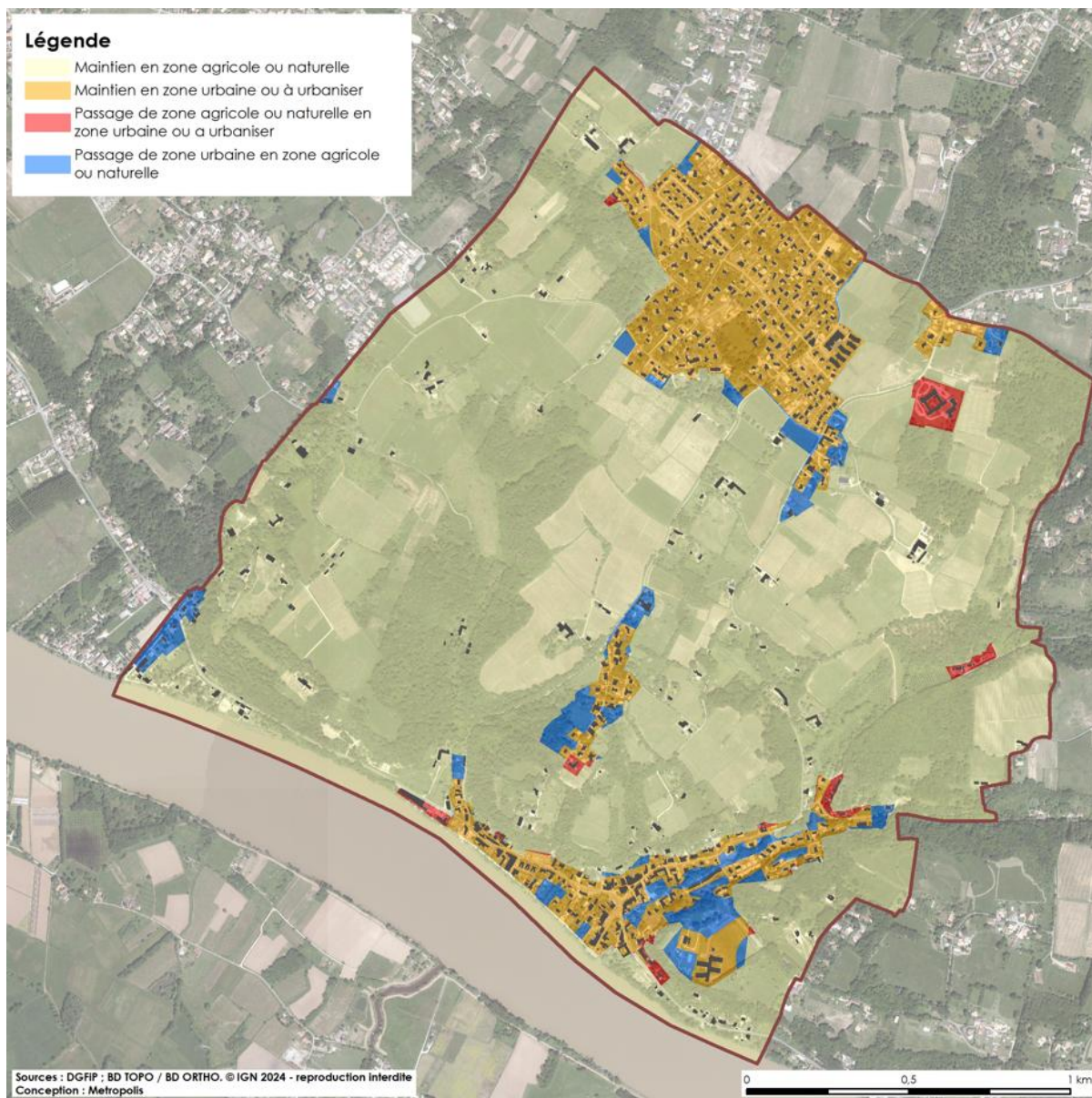
### Incidences positives

#### Un projet qui s'inscrit dans une dynamique vertueuse de prise en compte du risque inondation

Le maintien de vastes secteurs naturels et agricoles (84,9% du territoire en A-Ap / N-Np), au caractère unifié, ainsi qu'un développement urbain particulièrement encadré (aucune zone AU, 2,32 ha en réserve foncière), constituent des réponses fortes pour lutter contre les effets du ruissellement pluvial (urbain comme agricole).

La restitution de 16,11 ha de zones « urbaines » en zones agricoles et naturelles est également un signe positif et bénéfique sur le plan de la maîtrise des ruissellements, puisque non imperméabilisés. Il convient de noter que ce reclassement en zone naturelle ou agricole intervient notamment sur le bassin versant du Luc (ou Petit Estey), et particulièrement au niveau du secteur du bourg. Sur ce dernier, le cours d'eau évolue la zone déjà urbanisée. Les abords du Luc sont ici reclassés en zone N (et adaptation du tracé de la zone urbaine).





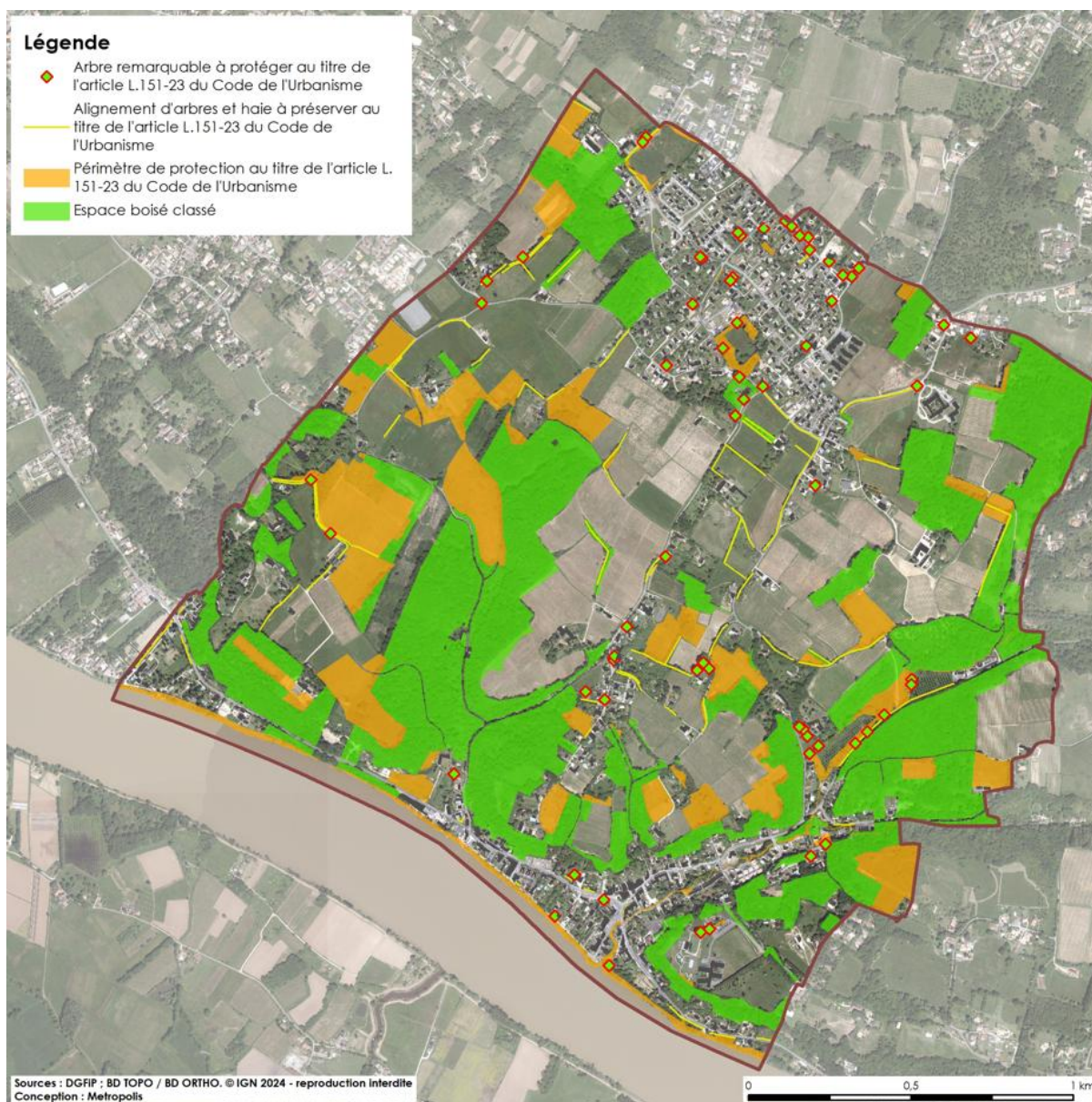


Au-delà de cette gestion « comptable » (mais évidemment importante), le PLU adopte un positionnement volontaire et proactif en faisant de son capital environnemental (et notamment naturel) un levier pour permettre une meilleure articulation entre les trames « naturelle » et « humaine ». A cet effet, le PLU conforte les services rendus par les différents milieux en :

- préservant de vastes ensembles naturels et agricoles, supports des continuités écologiques du territoire. Le recours à un classement Ap-Np (inconstructibles) des éléments de la Trame Verte et Bleue, a été privilégié dans le PLU de Cambes. Les fonctions environnementales associées à ces derniers sont donc garanties à long terme, notamment celles qui permettent la maîtrise des flux hydrauliques superficiels à l'échelle des bassins versants ;
- classant plus de 140 hectares d'entités boisées, 52 ha de patrimoine et 9 km de haies ou alignements d'arbres au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- ménageant un espace tampon autour de chaque cours d'eau, qu'il soit permanent ou temporaire (30 m autour de la partie amont du Luc), contribuant ainsi au maintien de la végétation présente à leurs abords et qui jouent un rôle dans la régulation des crues (entre autres). Par ce choix, la commune de Cambes met en place un cadre propice à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement et à une meilleure gestion des abords des cours d'eau (ex : entretien des berges). Outre l'intérêt indéniable en termes de continuité écologique, cette mesure constitue une réponse pour :
  - accompagner la démarche de réduction de la vulnérabilité du territoire face au risque d'inondation
  - et faciliter la mise en œuvre de la compétence GEMAPI.

Toutes ces mesures complémentaires permettent de maîtriser la réactivité du réseau hydrographique sur les secteurs en amont, et contribuent ainsi à contenir les incidences liées aux crues en aval.





Outils EBC et L.151-23 CU mobilisés

## 7. NUISANCES ET POLLUTIONS

### Incidences négatives et mesures associées

#### Une juxtaposition possible de nouvelles constructions avec des espaces productifs, que le PLU accompagne

La commune de Cambes se caractérise par une activité agricole encore présente, et qui s'articule autour des zones urbaines. Cette configuration rend ainsi possible la création de nouvelles constructions (et notamment d'habitations sur les secteurs autorisés pour le faire), qui peuvent ainsi s'implanter au contact d'espaces agricoles. Cette juxtaposition de zones à vocation différente, peut potentiellement engendrer des conflits d'usages (liés aux nuisances sonores, à l'utilisation de produits phytopharmaceutiques...).

Afin de maîtriser les conflits d'usages potentiels entre les sphères productives et résidentielles,



le PLU édicte un parti d'aménager adapter. Il s'agit ici de permettre une meilleure cohabitation entre les zones agricoles et les zones urbaines ou en devenir. En effet, dans toutes les zones, le règlement écrit du PLU indique :

*« 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). »*

Les dispositions réglementaires affichées par le PLU vont donc se traduire sur site par l'instauration d'une zone tampon. Celle-ci va ainsi œuvrer à réduire les conflits d'usages qui peuvent potentiellement être associés avec l'exploitation des parcelles agricoles environnantes, sans qu'elles soient d'ailleurs obligatoirement dédiées à de la grande culture ou à la viticulture.

### **Un PLU qui maîtrise l'urbanisation au niveau du passage de la ligne à très haute tension sur le plateau**

La commune de Cambes est traversée par une ligne électrique de très haute tension (400 kV). Afin d'éviter de créer de nouveaux enjeux potentiels sous la ligne THT, la collectivité a souhaité encadrer strictement la constructibilité sous celle-ci :

- Au droit de la ligne THT, le zonage mobilisé est essentiellement de type Np, Ap et A. La vocation actuelle des milieux concernés par le passage de la ligne THT, est donc maintenue.
- Sur le plateau, le secteur résidentiel existant de Caillibot se caractérise par le passage de la ligne THT. Afin d'éviter l'implantation de nouvelles habitations, le PLU adosse les espaces libres à proximité de celle-ci, à la zone UD. En zone UD, le règlement écrit du PLU interdit toute nouvelle habitation (sont autorisés la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU).



Il convient de rappeler que la commune de Cambes est concernée par le classement sonore de Gironde portant sur les infrastructures de transport terrestre. La D10 est ainsi identifiée par l'arrêté préfectoral (AP), avec un classement en catégorie 3 à 5 selon les tronçons considérés. La D10 traversant le bourg de Cambes, la zone UA est concernée par l'application de l'AP, sur

une bande de 30 m autour de la voie. Toutefois, la zone UA ne constitue pas un support d'urbanisation potentiel pour Cambes, eu égard au contexte existant à proximité de la D10 (densité du bâti, PPRI, zone d'aléa pour les mouvements de sol non argileux (mouvements de terrain, carrières...), etc.).

D'un point de vue réglementaire, rappelons que le classement sonore implique des règles constructives adaptées (isolement acoustique) dans une bande de largeur définie autour de la voie, en fonction de la catégorie de celle-ci. Afin d'accompagner la mise en œuvre des mesures d'isolement acoustique, le PLU de Cambes :

- Indique dans le règlement écrit que le classement sonore de Gironde s'applique sur la commune de Cambes, induisant le besoin d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral.
- Intègre la cartographie réglementaire dans les annexes « Risques et Nuisances » du PLU de Cambes afin que tout lecteur puisse s'y référer, si nécessaire.

### Incidences positives

Le PLU de Cambes n'induit aucune incidence positive particulière.

## 8. ENERGIE, GAZ A EFFET DE SERRE

### Rappel des enjeux

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un contexte local et climatique propice au développement des dispositifs solaires</li> <li>▪ Un potentiel pour la géothermie, de surface ou profonde (à ce jour, aucune installation répertoriée).</li> <li>▪ Un potentiel pour mixer les différentes sources de production d'énergies renouvelables sur le territoire.</li> <li>▪ Des ensembles boisés au contact de cours d'eau qui constituent des îlots de fraîcheur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une dépendance à la voiture individuelle qui s'accroît, et une tonalité rurale qui limite les mobilités alternatives.</li> <li>▪ Une ressource en bois assez peu valorisable, du fait d'enjeux de préservation de la biodiversité et du capital paysager dans lequel Cambes s'inscrit.</li> <li>▪ Des espaces urbanisés qui constituent des îlots de chaleur.</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le développement du télétravail, qui permet de limiter les migrations pendulaires, et <i>in fine</i> l'impact du secteur routier.</li> <li>• La mise en œuvre de la Réglementation Environnementale 2020, vers des logements plus économes en énergie et moins émetteurs de gaz à effet de serre.</li> <li>• La mise en œuvre du PCAET de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre deux Mers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La raréfaction des produits pétroliers, qui va notamment impacter l'usage des voitures thermiques à brève échéance.</li> <li>• Des polluants et gaz à effet de serre à maîtriser, en lien avec le secteur routier notamment.</li> </ul>

### Les enjeux

- Le développement des énergies renouvelables, voire l'engagement vers un mix énergétique plus important, et dans une logique de coopération à l'échelle intercommunale et l'échelle SCoT.
- La promotion d'un développement urbain permettant de limiter les petits déplacements du quotidien, notamment en direction des équipements et services (ex : école, mairie), ou encore facilitant l'accès aux transports collectifs (notamment scolaires).
- En cas d'extension urbaine, permettre la création de zones de transition (« espace tampon ») entre les espaces productifs agricoles et urbains, afin de limiter les conflits d'usages et l'exposition des personnes aux produits phytopharmaceutiques le cas échéants.
- Maintenir les milieux boisés afin de maintenir des zones de fraîcheur à proximité des zones urbaines

### Incidences négatives et mesures associées

#### Une stabilisation de la taille de la population cambaise qui induit des besoins énergétiques et des émissions de GES maîtrisés

Le territoire n'a pas vocation à accueillir de nouveaux habitants de façon significative, la commune souhaitant stabiliser la taille de sa population.

Par ce choix, il n'est pas à augurer une augmentation notable de la demande énergétique résidentielle (chauffage notamment), d'autant plus que le PLU s'inscrit ici dans une dynamique globale qui vise la recherche d'une meilleure efficacité énergétique dans les nouvelles constructions (meilleure isolation des nouvelles habitations, formes urbaines moins gourmandes en énergie...), mais aussi pour les logements anciens. Combiné avec ce renouvellement « naturel » du parc existant (à l'initiative notamment des propriétaires privés), l'application de la réglementation thermique (RE 2020) et le recours aux énergies renouvelables, l'application du PCAET de la CDC des Portes de l'Entre-Deux Mers, le PLU s'attache à maîtriser la demande énergétique locale, tout comme les émissions de GES et de polluants de l'air.

Afin d'œuvrer à la maîtrise de ces incidences, le règlement écrit du PLU propose notamment les mesures suivantes :

- autorisation des matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables ;
- Les panneaux solaires sont autorisés, mais doivent être considérés comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

De plus, la stabilisation de la taille de la population aura aussi pour effet la maîtrise des dépenses énergétiques liées aux transports routiers, bien que la tonalité plutôt rurale du territoire ne saurait réduire significativement la prépondérance de la voiture individuelle dans les déplacements locaux (notamment vers les secteurs d'emplois).



### Incidences positives

Le PLU de Cambes vise la préservation de son capital environnemental, et au-delà, de son cadre de vie. Celui-ci s'appuie sur la prégnance des espaces productifs et boisés, et sur le maintien de vastes entités naturelles et agricoles.

Or, la végétation (notamment les forêts, mais pas uniquement), constitue un puits de carbone en raison de sa capacité à absorber le carbone de l'air et participe ainsi à la compensation des émissions de GES, via la séquestration de carbone dans les sols. En effet, les valeurs de stock de carbone organique varient selon les grands types d'occupation du sol.

Sur l'horizon 0-30 cm, ces valeurs sont<sup>4</sup> :

- Sous forêt : le stock de carbone organique est, en moyenne de 81 tC/ha ;
- Sous prairie permanente : le stock de carbone organique est, en moyenne de 84,6 tC/ha ;
- Sous grandes cultures : le stock de carbone organique est, en moyenne de 51,6 tC/ha.

Le PLU de Cambes conserve de façon durable plus de 218 ha des zones naturelles et agricoles, via un zonage strict de type Ap / Np. Auxquels se rajoutent les espaces couverts par un zonage N et A (non indicés), portant ainsi les zones naturelles et agricoles qui vont conserver leur vocation, à plus de 430 ha. Soit, en cumul, près de 84,9% de la superficie communale.

Le PLU de Cambes œuvre donc, de façon (in)directe, et par les leviers qui sont les siens, au maintien de la capacité de séquestration du carbone, en préservant notamment ses espaces boisés et agricoles.

---

<sup>4</sup> INRA Science & Impact - « Stocker du carbone dans les sols français : quel potentiel au regard de l'objectif 4 pour 1000 et à quel coût ? » - Synthèse de l'étude réalisée pour l'ADEME et le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation – Juillet 2019.

