



Procès-Verbal de séance

Conseil Municipal du 26 novembre 2025

18h30

Ordre du Jour :

Relevé des décisions prises par Mme La Maire par délégation du Conseil Municipal depuis le dernier Conseil Municipal	3
Discours introductif par Mme La Maire :	4
Affaire n°1 : Approbation définitive du Plan Local d'Urbanisme de la Commune	5
Affaire n°2 : Instauration du Droit de Préemption Urbain	11
Affaire n°3 : Instauration d'une autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un bien immobilier existant dite « Permis de diviser » sur l'ensemble du territoire de la commune de Cambes	13
Affaire n° 4 : Instauration du permis de démolir	15
Affaire n° 5 : Instauration d'un régime de déclaration préalable à l'édification d'une clôture	17

1. Vérification du Quorum pour l'ouverture de la séance à 18H32 :

Le Quorum nécessaire pour que la séance se tienne est de 10 conseillers physiquement présents (nombre entier immédiatement supérieur à la moitié des membres en exercice).

- Mme La Maire procède donc à l'appel des Conseillers Municipaux pour s'assurer de la présence physique d'au moins 10 d'entre-eux :

19 Conseillers Municipaux :		Présence ou pouvoir
1	ARNAULT Justin	Présent
2	BOUTANG Amandine	Présente
3	CAUQUIL Romain	Présent
4	CHIVALEY Abraham	Présent
5	CHRETIEN MABILAT Céline	Présent
6	DARRACQ Elisabeth	Présent
7	DAVIAUD Manuel	Présent
8	DONNEUX Stéphane	Présent
9	DULAURIER Noëllie	Absente
10	DUPEYRON Sophie	Présente
11	GUILLORIT-LABUZAN Sonia	Présente
12	LARONDELLE Maxime	Présent
13	LEDAGRE Catherine	A donné pouvoir à Mme DUPEYRON
14	LEROY Vanessa	Présente
15	PEDREIRA AFONSO Rose	Présente
16	RABAUD Sonia	A donné pouvoir à Mme GUILLORIT LABUZAN
17	RICK Sofia	Absente
18	TROTIN Christophe	A donné pouvoir à Mme LEROY
19	YOUSSEF IBRAHIM Samir	A donné pouvoir à Mme BOUTANG

- Suite à l'appel, on dénombre :
 - 13 conseillers physiquement présents :
 - 4 conseillers excusés ayant donné pouvoirs,
 - 2 conseillers absents.

Le Quorum est donc atteint et la séance peut donc se tenir : il est à 18H34

2. Nomination du Secrétaire de Séance :

Sonia GUILLORIT-LABUZAN est nommée par l'assemblée Secrétaire de séance.

3. Signature du Procès-Verbal de la dernière séance

Relevé des décisions prises par Mme La Maire par délégation du Conseil Municipal depuis le dernier Conseil Municipal

2025/121	21/10/2025	marché public	Adhésion C.A.U.E Gironde	200,00 €	200,00 €
2025/122	23/10/2025	marché public	Devis bouchage cheminée plaque zinc - JRP	90,00 €	108,00 €
2025/123	24/10/2025	marché public	Devis signalétique - MP INCENDIE	70,40 €	84,48 €
2025/124	31/10/2025	marché public	Signature devis panneaux récap avant après travaux - CASTET	291,00 €	349,20 €
2025/125	31/10/2025	marché public	Signature devis affiches récep avant après travaux - CASTET	86,00 €	103,20 €
2025/126	06/11/2025	budget fongibilité	fongibilité n°6		207,72 €
2025/127	06/11/2025	marché public	Tablette pointage restau scolaire - E2MI	174,92 €	209,90 €
2025/128	10/11/2025	marché public	Signature devis SEDI - Tampon + Livret de famille	87,40 €	104,88 €
2025/129	17/11/2025	marché public	Signature devis Nacelle - LOXAM	852,40 €	1 022,88 €
2025/130	18/11/2025	marché public	Signature devis décoration lumineuses - FESTILIGHT	354,00 €	495,60 €

Discours introductif par Mme La Maire :

Madame La Maire rappelle que cette séance du Conseil Municipal est consacrée à l'approbation définitive et tant attendue du PLU, suite à son arrêt initial en mars.

Cette version achevée du PLU a alors été transmise aux services de l'Etat et aux administrations intéressées au projet, pour que ces derniers se prononcent sur le respect de ce document local aux normes nationales. Ces Personnes Publiques Associées (PPA) ont toutes émis un avis favorable accompagné pour certains, de recommandations très pointues, à intégrer au document final.

En parallèle, ce PLU a été soumis à la procédure d'enquête publique qui permet à toute personne qui le souhaite de se prononcer sur le sujet, auprès d'une personne nommée par le Tribunal Administratif à cette fin, le Commissaire Enquêteur, qui remet à l'issue, un avis sur le projet à la Commune. Celui-ci a été favorable, accompagné également de quelques recommandations.

A partir de l'ensemble de ces retours et recommandations, des réajustements ont été effectués, en veillant toutefois, à ce qu'ils ne bouleversent pas l'économie générale du projet arrêté en mars.

Ce dernier travail ayant été effectué par le bureau d'étude, il est désormais possible d'approuver de manière définitive ce document d'urbanisme après presque 4 années de procédure et de faire enfin basculer Cambes dans la modernité urbanistique, après trop d'années passées en Carte Communale, document inapproprié à une Commune aussi dynamique.

Affaire n°1 : Approbation définitive du Plan Local d'Urbanisme de la Commune

Rapporteur : Madame La Maire

Annexes : ensemble des documents formant le PLU mis à jour depuis le dernier arrêt du PLU

Le 17 mars 2025, le Conseil Municipal a entériné les dernières phases de la longue procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont est retracé ci-dessous le long historique.

Pour rappel, la Commune de Cambes était couverte jusqu'en 2004 par un Plan d'Occupation des Sols (POS) (ancienne dénomination du PLU). La Municipalité en place à cette date, a alors fait le choix de supprimer ce POS, pour basculer sous le document d'urbanisme « inférieur », à savoir la Carte Communale. La Commune était donc couverte par ce document d'urbanisme « minimaliste » ayant pour seules vocations :

- De distinguer cartographiquement les zones constructibles, des zones inconstructibles de la Commune,
- D'appliquer des Règles Nationales d'Urbanisme (RNU), normes juridiques générales définies par la Loi et ne tenant pas compte des spécificités « locales ».

Or, un tel document d'urbanisme n'était plus du tout approprié à :

- Son époque : en effet, le Droit de l'urbanisme a été bouleversé par la Loi SRU, la Loi ALUR, l'avènement des PLU intercommunaux, des SCOT, la Loi Climat et Résilience, ...
- L'essor urbanistique de la Commune complètement bouleversé par le phénomène périurbain qu'induit la proximité de la Métropole Bordelaise.

C'est pourquoi, le Conseil Municipal s'est engagé le 5 août 2020 au lancement d'un Plan Local d'Urbanisme et a officiellement prescrit celui-ci par la délibération le 2 juin 2021 dont les objectifs sont les suivants :

- *Maîtriser l'étalement urbain, l'organisation de l'espace communal et permettre un développement harmonieux de la Commune, en définissant clairement l'affectation des sols. Ceci permettra notamment de répondre aux enjeux suivants :*
 - *Définir l'affectation des sols : zones urbaines, agricoles et viticoles, naturelles, boisées,*
 - *Contenir l'urbanisation dans les espaces urbanisés existants : centre-bourg et enveloppe urbanisée des lotissements dans les hauts de Cambes,*
 - *Encadrer l'évolution urbaine des hameaux de la commune,*
 - *Eviter le mitage de l'espace agricole et viticole,*
 - *Tenir compte des risques naturels de notre territoire : carrières, zones inondables, zones de mouvement de terrain, notamment le retrait-gonflement des sols argileux.*
- *Programmer une évolution mesurée et contrôlée de la population, en prenant en compte la protection du patrimoine ainsi que la qualité du cadre de vie et de l'environnement en adaptant le niveau d'équipements et de services. Ceci permettra notamment de répondre aux enjeux suivants :*
 - *Diversifier l'habitat dans un principe de mixité fonctionnelle,*
 - *Adapter la qualité des infrastructures à l'évolution de la population,*
 - *Proposer de nouveaux équipements et services,*

- Engager une réflexion autour de l'intégration de la marche et du cyclable dans la mobilité sur CAMBES.
- *Préserver et valoriser les paysages de la Commune et son patrimoine en tenant compte des spécificités, notamment les zones naturelles, forestières, agricoles et viticoles. Ceci permettra notamment de répondre aux enjeux suivants :*
 - *Préserver les paysages ruraux de la commune : vallons, cours d'eau, paysages agricoles et viticoles espaces boisés, bocages, côteaux,*
 - *Préserver et valoriser les terroirs viticoles.*
- *Valoriser et dynamiser les espaces urbanisés. Ceci permettra notamment de répondre aux enjeux suivants :*
 - *Revitaliser le centre-bourg,*
 - *Favoriser l'implantation d'équipements et d'un tissu économique,*
 - *Valoriser les berges de Garonne et le ruisseau le Luc,*
 - *Adapter les infrastructures des zones urbanisées du plateau,*
 - *Intégrer une dimension touristique.*
- *Protéger et valoriser la biodiversité et les continuités écologiques. Ceci permettra notamment de répondre aux enjeux suivants :*
 - *Définir des trames vertes,*
 - *Prendre en compte des données du patrimoine naturel : ZNIEFF des COTEAUX CALCAIRES DES BORDS DE GARONNE DE QUINSAC A PAILLET,*
 - *Définir des trames bleues, indispensable à la lutte contre le risque inondation, la protection de la ressource en eau potable, la régulation des ruissellements pluviaux*
 - *Définir des trames noires,*
 - *Préserver et remettre en bon état des continuités écologiques,*
 - *Eviter l'artificialisation des sols.*

La délibération de prescription du PLU fixe également dans son article 4 les modalités de la concertation suivante :

- *Articles dans le bulletin municipal et sur le site web de la Mairie,*
- *Organisation d'au moins deux réunions publiques avec la population,*
- *Dossier disponible en Mairie,*
- *Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en Mairie aux heures et jours habituels d'ouverture,*
- *Possibilité d'écrire au Maire par courrier à l'adresse de la Mairie avec la mention « Concertation PLU »,*
- *Possibilité d'écrire au maire par courrier électronique à l'adresse e-mail de la Mairie concertation.plu@cambes33.fr*
- *Tenue de permanences en Mairie par Madame la Maire, l'Adjoint délégué à l'urbanisme ou un Conseiller Municipal. Les heures et lieux de permanences seront précisés à l'avance,*
- *Organisation de balades urbaines.*

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLU.

À l'issue de cette concertation, Madame la Maire en présentera le bilan au Conseil Municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de PLU le cas échéant.

La Commune a depuis franchi les multiples étapes chronologiques d'élaboration suivantes :

- Réalisation de diagnostics techniques,
- Définition du PADD,
- Instauration du sursis à statuer,
- Etablissement du projet de Règlement et de cartographie.

Tout au long de ces phases la réglementation prévoit d'associer et d'informer la population, au travers de réunions publiques et de balades pédagogiques. De même elle doit présenter les avancés aux Personnes Publiques Associées (PPA). L'ensemble de ces éléments fondent ce que l'on nomme en Gouvernance « la Concertation » prévue aux articles L. 103-2 à 7 du Code de l'Urbanisme.

Aussi, à ce stade d'avancée de la procédure d'élaboration, l'article L. 103-6 du CU précise qu'« à l'issue de la concertation, l'autorité [ayant prescrit l'élaboration du PLU] en arrête le bilan ». Autrement dit il s'agit de s'assurer que le travail mené dans ce cadre est conforme aux objectifs définis au début de la procédure.

Dans ce cadre, lors du dernier conseil municipal du 17 mars 2025, le Conseil Municipal a :

- acté par délibération le bilan de la concertation de la procédure d'élaboration du PLU,
- arrêté par délibération le PLU et l'a transmis aux Personnes Publiques Associées, suivantes, qui l'ont toutes validé :
 - au Préfet,
 - aux services suivants de l'Etat :
 - DREAL,
 - DDTM,
 - CDPENAF,
 - au Président du Conseil Régional,
 - au Président du Conseil Départemental,
 - au représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
 - au représentant de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat,
 - au représentant de la Chambre d'Agriculture,
 - au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains,
 - au représentant de l'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat et dont la Commune est membre,
 - au Président de l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale,
 - En application de l'article R. 113-1 du code de l'urbanisme, elle sera en outre adressée pour information au centre national de la propriété forestière,
 - Aux Communes Limitrophes.

- Autorisé Mme la Maire à saisir le Tribunal Administratif de Bordeaux pour désigner un Commissaire Enquêteur et organiser toutes les mesures nécessaires à la réalisation de l'enquête publique.
- Le 31 mars 2025, le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, a désigné **Monsieur Daniel LECLERC en qualité de Commissaire Enquêteur** pour mener l'enquête susvisée.
- Par arrêté du 12 mai 2025, Madame la Maire a ordonné l'ouverture de l'Enquête Publique
- L'enquête s'est alors déroulée **du vendredi 27 juin 2025 à 9H au mercredi 6 août 2025 à 17H.**
- Le Commissaire a tenu les permanences suivantes :
 - Le vendredi 27 juin 2025 de 9H à 12H,
 - Le jeudi 10 juillet 2025 de 14H à 17H,
 - Le jeudi 17 juillet 2025 de 9H à 12H,
 - Le samedi 26 juillet 2025 de 10H à 12H,
 - Le mercredi 6 août 2025 de 14H à 17H.
- Le 4 septembre 2025 le Commissaire Enquêteur a remis un rapport d'enquête publique favorable au projet de PLU (annexé à la présente note).
- A la suite, des retours des observations issues des Personnes Publiques Associées et des personnes s'étant manifestées lors de l'enquête publique, les éléments principaux suivants non substantiels ont été mis à jour à la marge. (A noter que l'ensemble de tous les éléments de modification exhaustifs figurent dans le Rapport de présentation mis à jour : en jaune les amendements et en rouge barré les retraits) :
 - Retrait de 2 emplacements réservés aujourd'hui non nécessaires,
 - Légère modification de la ligne de recul cartographique pour une meilleure harmonisation,
 - Légère mise à jour de servitudes d'utilité publique que l'Etat a révisé depuis l'arrêt du PLU.

Echanges :

- **M. DUPUY de METROPOLIS « maître d'œuvre » technique du PLU présente les dernières avancées du projet depuis l'arrêt en mars :**

- Il explique le premier retour des PPA, notamment le classement en EBC sous la ligne à haute-tension.
- Il revient également sur la mise à jour intervenue depuis mars sur le risque mouvement de terrain par les services de l'Etat, dans le cadre de la révision en cours du PPRMT. Cela n'impacte que très peu ce qui était acté sur le PLU en mars, en venant seulement apporter quelques précisions d'échelle sur certains secteurs. Le nouveau PPRMT n'a pas encore été officiellement approuvé, mais le PLU s'est basé sur les cartographies de travail achevées de la DDTM.
- Il revient également sur le calcul de la consommation d'espaces agricoles et forestiers étudiée par la MRAE. Ces derniers ont salué l'approche raisonnée de la Commune, dont les projections de la consommation sont faibles, donc en conformité avec les objectifs prévus par la Loi Climat et Résilience, mais également avec le nouveau SCOT en cours d'élaboration par le SYSDAU, document auquel le PLU a l'obligation d'être compatible. Ce dernier, également consulté en tant que PPA, a émis un avis favorable sur le PLU de la Commune.
- A noter que la MRAE s'est penchée sur les chiffres prospectifs transmis par la Commune en matière de capacité traitement des eaux usées et non pas seulement les capacités du SIEA à répondre à la future demande de consommation en eau potable.
- Ainsi l'ensemble des PPA a validé le PLU arrêté en mars.
- Concernant l'enquête publique, des questions ont été soulevées suite aux demandes des administrés. Ceci figure dans le rapport d'enquête publique. Une prise en compte de ces questionnements a été intégrée au document définitif soumis ce soir, dès lors qu'ils présentaient une dimension d'intérêt général. Cela a été notamment le cas de la règle de recul cartographique sur la rue de Labory qui a été assouplie.

- **Mme La Maire :**

Sur ce dernier point évoqué par M. Dupuy elle rappelle que le but était d'éviter les divisions parcellaires abusives conduisant à des parcelles trop petites et aux problématiques que cela engendre. L'enquête publique a ainsi été positive car elle a permis de faire avancer la réflexion sur le PLU.

- **M. DUPUY :**

Il revient sur l'enquête publique où figure un total de 49 observations, qui ont toutes été traitées dans un tableau synthétique.

- **Mme La Maire :**

Pour conclure, avant de soumettre le projet au vote, elle précise que ce PLU a commencé il y a plusieurs années, à une époque où l'ensemble des Elus étaient tous néophytes en la matière. Ce PLU a été un travail d'humilité amorcé par l'ancienne équipe municipale et finalisé par la nouvelle. C'est un travail techniquement complexe sur lequel les marges de manœuvre de la Commune, sont dans les faits plutôt réduites, au regard des nombreuses contraintes légales et servitudes qui doivent être respectées.

Propositions soumises au Conseil Municipal :

- Au regard du respect depuis sa prescription le 2 juin 2021, de l'ensemble des étapes de la procédure d'élaboration d'un PLU, arrêter de manière définitive le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune, tel qu'annexé à la présente délibération et abroger la délibération du Conseil Municipal N°29-1111 du 18 novembre 2011 portant adoption de la Carte Communale.
- Conformément aux article R. 153-20 et suivants du code de l'Urbanisme, prendre acte que la présente délibération et les documents s'y rapportant seront soumis aux étapes subséquentes suivantes :
 - Transmission au Service du Contrôle de la Légalité des Actes de la Préfecture de Gironde,
 - Affichage pendant un mois en Mairie,
 - Publication au recueil des actes administratifs de la Commune,
 - Publication sur le site internet de la Commune,
 - Publication en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département,
 - Publication sur le Géoportail de l'urbanisme.
- Acter que le dossier de PLU tel qu'approuvé par le conseil municipal, sera tenu à la disposition du public et pourra être consulté en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.
- Autoriser Madame La Maire à procéder à l'ensemble des démarches juridiques et financières afférentes.

Vote du Conseil Municipal :

Madame La Maire soumet le projet de délibération au vote :

- Nombre d'abstentions au vote : **0**
- Nombre de votes « contre » : **1**
- Nombre de votes « pour » : **16**

La délibération est approuvée à :

☐ L'unanimité.

☒ La Majorité

Affaire n°2 : Instauration du Droit de Prémption Urbain

Rapporteur : Madame La Maire

L'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux collectivités dotées d'un PLU approuvé d'instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

Le droit de préemption urbain offre la possibilité à une personne publique, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien mis en vente et de l'acquérir en priorité, afin de réaliser une opération d'aménagement ou de constituer des réserves foncières en vue d'une opération d'aménagement.

Ainsi, le droit de préemption urbain (DPU) est un outil foncier stratégique de la puissance publique, puisqu'il permet à cette dernière de se substituer à un acquéreur et devenir ainsi propriétaire d'un bien, sous conditions. Encore faut-il que cette opération intervienne en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement dans une zone prédéfinie, qu'elle soit réalisée à titre onéreux ou à titre gratuit et qu'elle se fonde sur des motifs d'intérêt général.

Une opération d'aménagement se définit par :

- La mise en œuvre d'un projet urbain.
- La mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat.
- L'organisation, le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques.
- Le développement des loisirs et du tourisme.
- La réalisation d'équipements collectifs ou de locaux de recherche ou d'enseignement supérieur.
- La lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux.
- Le renouvellement urbain.
- La sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti.

Lorsque le propriétaire de l'immeuble entend céder son bien, il doit formuler une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à la Mairie de la commune où se trouve le bien (le notaire pouvant effectuer cette formalité à sa place). Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetés.

Le titulaire du droit de préemption dispose de deux mois à compter de la réception de la DIA pour notifier sa décision de préempter le bien au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à l'acquéreur mentionné dans la DIA. Cette décision fait également l'objet d'une publication et d'une transmission, par le notaire, aux personnes désignées dans la DIA bénéficiant de droits réels sur le bien. À défaut de réponse dans ce délai, le silence du titulaire du droit de préemption vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Si la collectivité décide d'exercer son droit de préemption, elle doit être en mesure de le justifier concrètement au regard des objectifs prévus à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, et établir ainsi qu'elle préempte en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Concrètement, cet outil qu'est le DPU, est en adéquation avec les objectifs poursuivis par la Commune dans le cadre de son PLU. Sa mise en place s'avère donc nécessaire afin de poursuivre et de renforcer les actions et les opérations d'aménagement que la commune souhaitera programmer à l'avenir.

Echanges :

- **Mme La Maire :**

Elle précise que le DPU permettra également à la Commune d'être informée des mouvements fonciers du territoire et donc de disposer d'informations en temps réel sur les mouvements de population, pour mieux appréhender les choix politiques à venir.

Propositions soumises au Conseil Municipal :

- Instaurer le droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines et sur la totalité des zones d'urbanisation future délimitées par le PLU ainsi que dans les périmètres de protection rapprochées de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définies en application de l'article L.1321.2 du code de la santé publique, et ceci sur toutes les zones concernées de la Commune, conformément au PLU approuvé par délibération ce même jour.
- Autoriser Madame La Maire à procéder à l'ensemble des démarches juridiques et financières afférentes.

Vote du Conseil Municipal :

Madame La Maire soumet le projet de délibération au vote :

- Nombre d'abstentions au vote : **0**
- Nombre de votes « contre » : **0**
- Nombre de votes « pour » : **17**

La délibération est approuvée à :

☒ L'unanimité.

☐ La Majorité

Affaire n°3 : Instauration d'une autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un bien immobilier existant dite « Permis de diviser » sur l'ensemble du territoire de la commune de Cambes

Rapporteur : Madame La Maire

La Commune de Cambes constate depuis de nombreuses années sous Carte Communale le développement excessif de logements issus de la division de logements existants, à la fois au sein d'habitations individuelles et au sein d'immeubles collectifs.

Or, ce phénomène peut conduire à créer des logements de mauvaise qualité ne répondant pas aux exigences minimales d'habitabilité et de sécurité des occupants.

Les caractéristiques du parc de logements de la Commune de Cambes sont propices à ce type phénomène aux conséquences dommageables.

La loi du 24 mars 2014 relative à l'accès au logement et à l'urbanisme rénové (ALUR) permet d'instaurer une demande préalable à tous travaux conduisant à créer plusieurs locaux d'habitation dans un immeuble existant dans les zones comportant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer.

La demande d'autorisation préalable doit permettre de prévenir et de sanctionner la mise sur le marché du logement de biens ne répondant pas aux exigences minimales d'habitabilité et de sécurité, dans un objectif de protection des futurs occupants. Dans ce cadre, pour toute opération de division conduisant à la création de locaux à usage d'habitation au sein d'un immeuble existant réalisée en l'absence de l'autorisation préalable, le représentant de l'Etat dans le Département, peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un nouveau délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende financière au plus égale à 15.000 €, pouvant aller jusqu'à 25.000 € en cas de récidive dans un délai de trois ans.

Suite à l'avènement de son PLU qui marque une volonté forte de reprendre la main sur sa maîtrise de l'Urbanisme, la mise en place du permis de diviser sur l'ensemble du territoire communal est une réelle opportunité et un outil parfaitement complémentaire au règlement du PLU.

Echanges :

- **Mme La Maire :**

Elle précise que c'est également un outil utilisé en intercommunalité, notamment dans le cadre du PLH, pour lutter contre les habitats insalubres dans l'Entre-Deux-Mers, la demande étant forte, notamment en locatif chez les familles monoparentales.

Propositions soumises au Conseil Municipal :

- Instaurer à ce jour le permis de diviser préalable à toute création de logement au sein d'habitations individuelles et au sein d'immeubles collectifs sur l'ensemble du territoire de la Commune de Cambes.
- Valider de confier cette mission d'instruction urbanistique aux services du Pôle territorial du Cœur Entre-deux-Mers.
- Autoriser Madame La maire à procéder à l'ensemble des démarches juridiques et financières afférentes.

Vote du Conseil Municipal :

Madame La Maire soumet le projet de délibération au vote :

- Nombre d'abstentions au vote : **1**
- Nombre de votes « contre » : **0**
- Nombre de votes « pour » : **16**

La délibération est approuvée à :

☐ L'unanimité.

☒ La Majorité

Affaire n° 4 : Instauration du permis de démolir

Rapporteur : Madame La Maire

Les articles R.421-26 et suivants donnent la possibilité au conseil municipal d'instaurer un permis de démolir sur tout ou partie de la commune.

Le permis de démolir est une autorisation administrative requise pour certains travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.

Le permis de démolir est également requis lorsque la construction concernée est :

- Inscrite au titre des monuments historiques (MH) ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme

L'instruction de la demande de permis est l'occasion de vérifier, en particulier, que les travaux envisagés ne risquent pas de compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.

Concrètement, le permis de démolir, outre sa fonction d'outil de protection du patrimoine, permet d'assurer un suivi de l'évolution du bâti. Cet outil est donc en parfaite adéquation avec les objectifs poursuivis par la Commune dans le cadre de son PLU et en totale complémentarité avec son règlement.

Il est donc dans l'intérêt de la Commune de soumettre à permis de démolir tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sur l'ensemble de son territoire.

Echanges :

- **M. La Maire :**

Elle précise que ce point est important dans un secteur ABF comme celui du Bourg de Cambes.

Propositions soumises au Conseil Municipal :

- Instaurer le dépôt d'un permis de démolir pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal, à l'exception des démolitions définies à l'article R.421-29 du code de l'urbanisme.
- Valider de confier cette mission d'instruction urbanistique aux services du Pôle territorial du Cœur Entre-deux-Mers.
- Autoriser Madame La maire à procéder à l'ensemble des démarches juridiques et financières afférentes.

Vote du Conseil Municipal :

Madame La Maire soumet le projet de délibération au vote :

- Nombre d'abstentions au vote : **0**
- Nombre de votes « contre » : **0**
- Nombre de votes « pour » : **17**

La délibération est approuvée à :

☒ L'unanimité.

☐ La Majorité

Affaire n° 5 : Instauration d'un régime de déclaration préalable à l'édification d'une clôture

Rapporteur : Madame La Maire

L'article R.421-12 du code de l'urbanisme permet de soumettre à la procédure de déclaration préalable l'édification des clôtures sur le territoire de la Commune.

La Commune a entamé un travail sur ce sujet avec le « Plan Paysage » de la Communauté des Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers ainsi qu'avec le CAUE.

Dans ce cadre, le PLU de la Commune intègre en annexe de son règlement « le Guide des clôtures » qui est le fruit de cette collaboration de travail.

Ce dernier rappelle les éléments suivants :

« Chaque projet individuel de clôture que cela soit une création, une modification ou une rénovation, s'inscrit dans le contexte paysager collectif et a une influence sur la qualité du cadre de vie. Elle participe également à l'ambiance du jardin et à la mise en valeur du bâti. La question de la clôture qui représente une interface entre l'espace public et privé est intégrée dans plusieurs objectifs de qualité paysagère du Plan Paysage de la Communauté de communes. Le Plan Paysage du territoire a pour objectif d'intégrer le paysage dans le quotidien des habitants : une mise en cohérence des documents d'urbanisme qui encadrent l'aménagement du territoire, l'émergence de principes et questionnements communs autour de la construction des paysages ou le fait d'investir les espaces de lisières, interfaces entre les différents usages du sol ».

La clôture forme un dialogue entre l'espace privé et l'espace public mais aussi avec le bâti implanté sur le terrain. À ce titre, il est important de penser la clôture comme un projet paysager et/ou architectural d'ensemble. La modification ou la rénovation d'une clôture doit s'intégrer dans son contexte :



/ par sa couleur qui doit être semblable à ce qui existe autour notamment des éléments construits et du végétal



/ par sa transparence au sol qui permet un bon écoulement des eaux de pluie et le passage de la petite faune



/ par sa hauteur qui s'adapte au relief existant. La hauteur maximale doit être adaptée en fonction des hauteurs des clôtures voisines afin d'assurer une bonne transition de l'une à l'autre et d'assurer une homogénéité du paysage de la rue. Sur le domaine public, la hauteur ne peut dépasser 1,80 m



/ par sa transparence visuelle qui n'arrête pas le regard sur l'horizon (pas d'effet d'enfermement, de tunnel et d'anomalie dans le paysage)



/ par les matériaux qui la composent et qui se réfèrent au patrimoine local et bio-sourcé (peu polluants et à faible empreinte carbone)

Il est donc dans l'intérêt de la Commune de soumettre à la procédure de déclaration préalable l'édification des clôtures sur le territoire de la Commune.

Echanges :

- **Mme La Maire :**

Sur Cambes, on ne peut que constater que la transition entre l'espace public et privé que représentent les clôtures n'a malheureusement jamais été traitée. On observe alors des enchainements hétéroclites, sans cohérence paysagère que l'on ne peut que déplorer.

Ce point a été largement soulevé lors des balades urbaines.

Au regard de ce constat et du travail conséquent mené en parallèle avec le CAUE et le Plan Paysage de la CDC, c'est une réelle opportunité avec l'avènement du PLU de se munir de ce nouvel outil pour remettre de la cohérence là où c'est encore possible.

- **Mme Leroy**

Elle précise qu'il faudra rester pragmatique et pas trop restrictif dans le traitement des demandes préalables qui seront déposées, au regard notamment des incidences financières que peut avoir pour les habitants, un projet de réalisation de clôture.

- **Mme Dupeyron :**

Répond qu'en effet, le pragmatisme devra être de mise, mais qu'il ne faut s'inquiéter outre-mesure sur le sujet, le CAUE accompagne très bien sur du conseil en la matière, pour concevoir une haie paysagère avec un budget limité, ces deux points n'étant pas du tout antagonistes.

- **M. ARNAULT :**

indique qu'il lui semble complexe à ce jour de normer un style « cohérent » au regard de l'hétérogénéité actuelle des clôtures. De même il s'interroge sur la base légale de motivation des refus ou des validations.

- **Mme Chretien Mabilat**

Répond qu'en effet, cela n'est pas facile, mais qu'il ne faut pas pour autant ne rien faire, car cela est nécessaire pour éviter de continuer à accentuer cette réelle pollution visuelle qui de plus peut engendrer des problèmes de visibilité depuis la voie publique.

Propositions soumises au Conseil Municipal :

- Instaurer l'obligation de déposer une déclaration préalable de travaux en cas d'édification de clôtures sur le territoire communal.
- Valider de confier cette mission d'instruction urbanistique aux services du Pôle territorial du Cœur Entre-deux-Mers.
- Autoriser Madame La maire à procéder à l'ensemble des démarches juridiques et financières afférentes.

Vote du Conseil Municipal :

Madame La Maire soumet le projet de délibération au vote :

- Nombre d'abstentions au vote : **1**
- Nombre de votes « contre » : **0**
- Nombre de votes « pour » : **16**

La délibération est approuvée à :

☒ **L'unanimité.**

☒ **La Majorité**

Clôture de la séance à 19H24