

## Révision du Plan local d'urbanisme



*Vestiges d'une villa gallo-romaine sur les débris de laquelle aurait été élevée la première église de Camblanes*



*Vue du Port Neuf sur La Garonne*



*Le lavoir sur le ruisseau le Moulinan*

## Rapport et conclusions d'enquête publique

***Lundi 3 novembre 2025 - Mercredi 3 décembre 2025***

***Commissaire enquêteur Francis CLERGUEROU***

*Note au lecteur : ce rapport a été élaboré selon la méthode traditionnelle d'analyse et de synthèse des documents fournis dans le dossier d'enquête publique, sans recours à des outils d'intelligence artificielle*

# SOMMAIRE

## PARTIE A : Rapport du commissaire enquêteur

I.	Présentation générale du territoire.....	p.3
1.1	Localisation et carte d'identité de la commune de Camblanes-et-Meynac	
1.2	Caractéristiques du patrimoine paysager	
1.3	Caractéristiques démographiques	
1.4	Caractéristiques socio-économiques	
1.5	Caractéristiques de l'habitat et de l'équipement	
II.	Présentation générale du projet de révision du plan local d'urbanisme .....	p.9
2.1	Contexte et justification du projet de révision	
2.2	Cadre juridique et compatibilité de la révision avec les documents de rang supérieur	
2.3	Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
2.4	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
2.5	La traduction dans le zonage du PLU	
2.6	Impacts du projet sur l'environnement : mesures pour « Eviter, Réduire et Compenser »	
2.7	Risques naturels, technologiques, qualité de l'air et état de la ressource en eau	
III.	Synthèse des avis des services consultés.....	p.21
3.1	Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	
3.2	Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)	
3.3	Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	
IV.	Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	p.26
4.1	Désignation du commissaire enquêteur	
4.2	Composition et étude du dossier soumis à l'enquête publique	
4.3	Moyens mis en œuvre pour l'information et la consultation du public	
4.4	Déroulement de l'enquête publique	
V.	Observations déposées lors de l'enquête publique.....	p.28

## PARTIE B : Conclusions et avis du commissaire enquêteur

I.	Analyse de points particuliers du dossier.....	p.34
II.	Evaluation du dossier d'enquête publique.....	p.48
2.1	Appréciation générale sur le projet de révision du PLU : la méthode des « Déclaratives »	
2.2	Appréciation portée sur les actions de concertation et d'information	
2.3	Appréciation portée sur le mémoire en réponse	
III.	Conclusions et avis du commissaire enquêteur.....	p.60
3.1	Sur la justification de la révision du PLU	
3.2	Sur la qualité et le contenu du dossier d'enquête publique	
3.3	Sur le déroulement de l'enquête publique	
3.4	Conclusion générale	
IV.	Avis du commissaire enquêteur.....	p.62

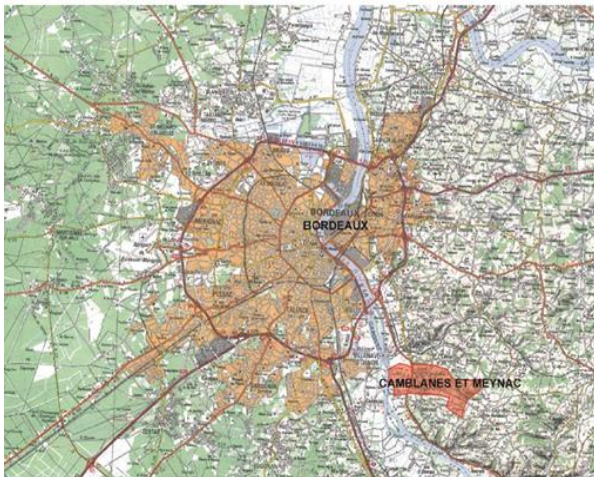
Liste des documents annexés.....	p.63
----------------------------------	------

# Rapport d'enquête publique

## I. Présentation générale du territoire

### 1.1 Localisation et carte d'identité de la commune de Camblanes-et-Meynac

La commune de Camblanes-et-Meynac, située à environ 13 kilomètres au sud-est de Bordeaux, est identifiée comme un « pôle économique local d'équilibre », à proximité de Latresne et de Saint-Caprais-de-Bordeaux. Elle est membre de la Communauté de communes des « Portes de l'Entre-deux-Mers » qui regroupe 11 agglomérations comptabilisant une population totale de 21.500 habitants.



Source : IGN Atlas Routier 1/100 000

De par sa localisation, la commune bénéficie du pôle économique de Bordeaux Métropole. L'extension de son territoire au cours des 20 dernières années a contribué à son développement, en raison d'une attractivité résidentielle liée à un cadre de vie encore préservé. D'une superficie de 885 hectares, Camblanes-et-Meynac compte une population estimée à 3250 habitants en 2023.

Deux zones d'activités économiques, sont situées à l'ouest dans la basse vallée de la Garonne et au nord du territoire à proximité de la route départementale D14 ; cet axe qui traverse toute la

commune contribue à l'activité économique et au maintien de sa population.

Bordée par la route départementale D10 dans la vallée à l'ouest de l'agglomération, Camblanes-et-Meynac offre un accès direct pour atteindre l'agglomération bordelaise.

Le territoire est traversé d'est en ouest par les cours d'eau Le Moulinan et Le Rébédech qui matérialisent les limites nord et sud de la commune. Il est émaillé de nombreuses zones humides dans le palus de la Garonne et sur le parcours de ses deux affluents, représentant un enjeu fort pour la biodiversité. La commune est également marquée par les boisements des ripisylves de ses deux ruisseaux - couvrant près du quart de la superficie communale – ce qui lui confère une ambiance paysagère à préserver.

#### **Commune de Camblanes-et-Meynac**

- *Communauté de communes : Les portes de l'Entre-deux-Mers*
- *Population : 3250 habitants en 2023*
- *Superficie totale de la commune : 885 ha*
- *Configuration urbaine en deux pôles : le centre-bourg et le secteur de Meynac*
- *Superficie du vignoble : 407 ha en AOC dont 154 ha plantés en vignes*
- *Cours d'eau : Le Moulinan en limite sud et le Rébédech en limite nord de la commune*
- *Axes routiers structurants : RD10 le long de la Garonne et les RD14 et RD14<sup>E1</sup> traversant la commune d'est en ouest.*



## 1.2 Caractéristiques du patrimoine paysager

### ▪ Géographie physique

Le territoire est caractérisé par une topographie qui résulte de la nature calcaire et alluviale des sols : il présente à l'ouest une plaine inondable sur les berges de La Garonne, un coteau présentant une rupture topographique et un large plateau urbanisé ou cultivé situé à l'est et dominant la vallée. L'altitude moyenne est d'environ 40 mètres, la vallée de la Garonne en représentant le point bas.

### ▪ L'hydrologie de surface

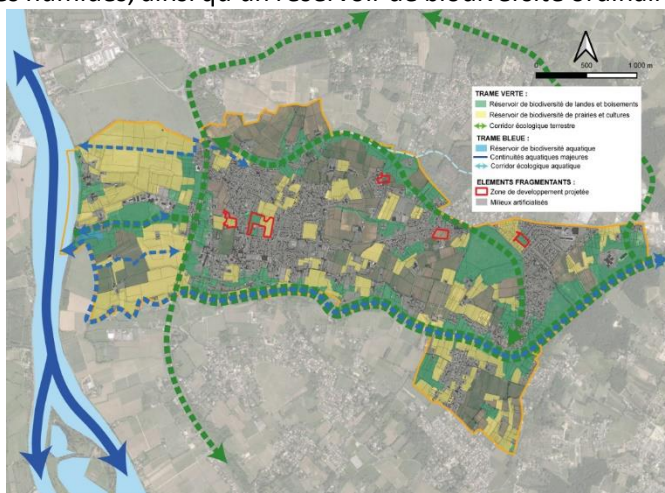
La commune de Camblanes-et-Meynac est traversée d'est en ouest dans sa limite sud par le cours d'eau permanent « Le Moulinan », affluent de la Garonne.

Le réseau hydrographique est complété au nord par le ruisseau « Le Rébédech » et par plusieurs ruisseaux permanents ou temporaires qui se déversent dans le palus de La Garonne.

### ▪ La trame verte et bleue

La commune présente un réservoir de biodiversité majeur dans la vallée de La Garonne qui met le territoire en liaison avec l'estuaire et ses zones humides, ainsi qu'un réservoir de biodiversité ordinaire sur les coteaux boisés et sur le vallon du Moulinan. Des corridors écologiques mettent en lien ces réservoirs identifiés avec des espaces boisés le long de ses cours d'eau. La biodiversité est présente en raison de la multiplicité des biotopes : l'inventaire écologique relève quelques taxons protégés.

La commune est par ailleurs concernée par une protection de portée réglementaire « NATURA 2000 » ainsi que par une zone d'intérêt écologique faunistique et floristique du Palus de Bouliac et de Latresne, située à l'extrémité nord de la zone inondable de la vallée de la Garonne.



Source : Agence METAPHORE -OAP p.38

#### **Des prescriptions programmées concernant :**

- des corridors écologiques à préserver
- des espaces agricoles (AOC) protégés
- des bois et zones humides préservées (Np)
- des éléments du patrimoine bâti et non bâti et des points de vue à préserver

### ▪ Le paysage

Le paysage est caractérisé par des milieux humides liés à la présence des palus de la vallée de la Garonne et des cours d'eau, par de larges secteurs viticoles situés sur le plateau et par des milieux boisés liés à la présence de coteaux. Le plateau, en partie est du territoire, comporte le centre-bourg et des secteurs urbanisés résidentiels.

La gestion de ce paysage est très maîtrisée avec des parcelles agricoles majoritairement

dévolues à la viticulture : le vignoble, constitué de secteurs classés AOC, présente un fort potentiel viticole<sup>1</sup>. Le terroir est entrecoupé de prairies devant être maintenues au titre de la diversité des milieux et des paysages de la commune.

<sup>1</sup> « Cadillac Côtes de Bordeaux », « Côtes de Bordeaux », « Premières Côtes de Bordeaux », « Bordeaux », « Bordeaux supérieur » et « Crémant de Bordeaux ».

#### ▪ La place de l'urbanisation dans le paysage Camblanes-et-Meynac

L'urbanisation demeure contenue dans les zones urbaines les plus denses : le centre-bourg de Camblanes-et-Meynac et le centre de Meynac, lesquels représentent les deux principaux pôles bâtis de la commune. Le centre-bourg regroupe un certain nombre de fonctions urbaines associées à une densité de bâtis. Quelques autres quartiers d'habitations disséminés sur le territoire participent à l'identité paysagère et constituent des espaces ouverts, habités ou cultivés qui jouxtent avec les espaces boisés composant les corridors écologiques.

### 1.3 Caractéristiques démographiques

▪ Depuis la fin des années 60 le nombre d'habitants de la commune a été multiplié par 2 : cette croissance démographique a résulté d'un solde principalement migratoire qui est resté supérieur au solde naturel. Ce phénomène, porté par de jeunes acquéreurs majoritairement en famille et appartenant aux catégories socioprofessionnelles intermédiaires, confirmait alors l'attractivité résidentielle de la commune. Mais cette croissance démographique ne s'est pas réalisée de manière linéaire : elle a connu de fortes périodes de croissance en particulier au début des années 70 et 80. Ainsi, ces flux de population ont favorablement contribué à l'urbanisation de la commune.

#### **Données démographiques :**

- Population en 2023 : 3250 habitants
- Hypothèse d'accroissement : 1,4 % par an
- Population en 2033 : 3735 habitants
- Besoins prévisible en logements : 244

▪ Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise situe la commune dans « les bassins de vie périphériques de l'agglomération ». Actuellement, la population est estimée à un peu plus de 3250 habitants. La commune, la troisième la plus peuplée de l'aire d'étude, affiche la croissance la plus rapide : en effet, depuis 2008, Camblanes-et-Meynac connaît une évolution démographique régulière et soutenue. Cette accélération résulte des possibilités de développement urbain permises par le PLU actuel - dont en particulier l'augmentation du phénomène de division foncière -, ainsi que des bonnes conditions d'accessibilité et d'une réelle attractivité résidentielle.

▪ Toutefois, la commune n'échappe pas à la tendance au vieillissement de la population observée sur tout le territoire, avec un indice de jeunesse qui diminue de manière régulière. La structure de la population par âge montre que la tranche d'âge située entre 20 et 64 ans se situe à un peu plus de la moitié des habitants et celle de 65 ans et plus représente un quart de la population. On assiste à un vieillissement de la population en raison d'une faible arrivée de jeunes ménages vraisemblablement corrélée au coût du foncier.

### 1.4 Caractéristiques socio-économiques

#### ▪ Le tissu économique

La commune de Camblanes-et-Meynac est définie comme un pôle d'activités secondaire de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers.

Le cœur du bourg s'est développé entre deux axes structurels : la Route des cités (la RD 14) et la Route de Morillon (la RD14E1) ; ces deux axes centralisent la grande majorité des commerces de proximité du bourg. On relève un supermarché et une dizaine d'établissements commerciaux au sein d'un périmètre de proximité de 250 mètres mais également des équipements de santé, scolaires et sportifs.

#### ▪ L'emploi et la mobilité

Les entreprises, les commerces et les services siégeant dans la commune représentent près de 950 emplois, soit presque 2 emplois pour 1 actif, ce qui lui confère un statut de pôle d'emploi significatif au sein de la Communauté de communes. Avec 1400 actifs recensé en 2018, la commune affiche un taux d'activité de 57 %. Les deux-tiers des actifs représentent des professions intermédiaires et d'ouvriers avec aujourd'hui une quasi disparition des agriculteurs<sup>2</sup>.

La majorité des actifs trouve un emploi hors de la Communauté de commune, ce qui génère des flux migratoires quotidiens domicile-travail importants<sup>3</sup> : l'analyse des migrations pendulaires met en évidence des flux significatifs vers les principaux pôles de proximité, montrant que le nombre d'actifs travaillant hors de la commune demeure équivalant à celui venant y travailler.

#### ▪ L'industrie et l'artisanat

La commune accueille 2 pôles d'activités :

- La zone d'activités économique des Platanes, occupant 8 ha au nord-est de la commune et en bordure de la RD14, est le principal pôle d'activités économique : elle accueille 9 entreprises artisanales et de commerces, regroupant plus de quatre-vingts emplois.
- La zone d'activités du Port Neuf s'étend sur 1,5 ha à l'ouest de la commune et en bordure ouest de la RD10 ; elle comptabilise 12 entreprises offrant une centaine d'emplois ; cependant, cette zone se trouve fortement impactée par le risque inondation, ce qui limite drastiquement toutes nouvelles constructions, conformément au plan de prévention du risque inondation (PPRI).

#### ▪ L'activité agricole

La commune est passée en 40 ans de 62 à 17 exploitations représentant aujourd'hui une surface agricole utilisée (SAU) de 255 ha, par rapport aux 407 ha de l'aire parcellaire classée en AOC.

Le territoire agricole s'est entièrement spécialisé dans la viticulture, même s'il subsiste encore quelques surfaces cultivées et des superficies en herbe.

L'activité viticole occupe 154 ha plantés de vignes, ce qui représente plus de la moitié de la SAU. Ses nombreuses propriétés participent à la renommée des vins AOC de 1<sup>ère</sup> Côtes de Bordeaux. On relève deux grands secteurs : à l'est, l'ensemble viticole développé autour des châteaux situés sur le plateau et à l'ouest le domaine de Segueineau situé dans les palus.

La commune cherche toutefois à promouvoir une diversification de l'agriculture, tout particulièrement orientée vers des productions maraîchères.

### 1.5 Caractéristiques de l'habitat et de l'équipement

#### ▪ Les formes urbaines

Historiquement, la commune s'est développée autour de deux polarités distinctes implantées au croisement des axes principaux de circulation : le centre-bourg et le cœur de Meynac.

Le centre-bourg révèle un tissu urbain plutôt dense avec une typologie de bâtis anciens. Sa périphérie immédiate se caractérise par des espaces pavillonnaires en rupture avec le bâti traditionnel.

A l'extérieur de ces deux pôles, les constructions se sont développées sous la forme de quartiers ou de constructions isolées. Il subsiste d'anciennes bâtisses sur le territoire communal présentant une densité de bâtis et un alignement des constructions sur les voies publiques.

---

<sup>2</sup> Le milieu agricole, majoritairement tourné vers la viticulture, représente 1 % des emplois de la commune.

<sup>3</sup> En 2018, sur les 1243 actifs habitant dans la commune, on comptabilisait 993 emplois dans une autre commune que celle de la résidence.

Mais l'urbanisation récente depuis les années 70 s'est imposée dans le paysage urbain, de sorte que de nombreux lieux-dits ont été intégrés dans le développement urbain, produisant désormais une continuité entre le bourg et ses nouveaux quartiers périphériques. Ainsi, les plus éloignées du centre, édifiées relativement récemment et situées sur le plateau au contact de zones agricoles, génèrent des espaces ouverts dont il résulte une organisation dispersée offrant une diversification progressive du parc de logements. Sous l'effet de la proximité de Bordeaux et du cadre de vie, Camblanes-et-Meynac exerce un attrait résidentiel fort pour venir habiter sur son territoire.

#### ▪ Le potentiel de densification

Les formes urbaines se caractérisent par un bâti ancien au centre-bourg - ne représentant qu'une faible part du potentiel foncier – et un habitat individuel diffus, le plus répandu offrant des cœurs d'îlots avec jardins. Globalement, le foncier dévolu à l'habitat considéré sous toutes ses formes, représente plus de la moitié des espaces bâtis, la part restante étant affectée aux équipements publics, aux commerces, aux activités de bureau et aux deux zones d'activités de Camblanes-et-Meynac.

Le parc de logements, recensé en 2018, se compose de 1200 unités qui revêt un caractère majoritairement résidentiel avec un très faible nombre de logements vacants. Le caractère rural favorise une forte prédominance de l'habitat individuel dans une proportion de 90 % des logements. Le complément se répartit entre les logements collectifs et individuels groupés. On relève une prédominance de logements de grande taille<sup>4</sup>, avec une absence fortement marquée de petits logements. Avec 87 logements locatifs sociaux, le parc s'avère très insuffisant bien que la commune ne soit pas encore concernée par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Le rythme de construction sur les dix dernières années s'est établi à une moyenne de 20 logements par an dominé aux trois-quarts par un habitat individuel avec une faible diversité de formes urbaines. La consommation foncière totale observée sur les quinze dernières années s'est élevée à 18 ha pris sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), soit une densification urbaine de 12 habitations à l'hectare. Ainsi, l'ensemble des sites pouvant permettre une densification des espaces urbains se concentre sur une surface totale de 37 ha permettant théoriquement la construction de 220 nouveaux logements parmi lesquels la commune affiche la volonté de réaliser 40 % de logements sociaux. Cette surface se répartit sensiblement pour moitié entre la consommation de terrains NAF et celle de terrains susceptibles de densification.

#### ***Consommation foncière en hectares (ha) :***

- *Consommation totale de 2011 à 2021 : 30 ha*
- *Consommation en espaces NAF : 18 ha*
- *227 logements construits - 10 logements / ha*
- *Consommation prévue de 2023 à 2033 : 13 ha*
- *Consommation en espaces NAF : 7 ha*
- *220 logements et 24 en renouvellement urbain en prévision soit 18 logements / ha*
- *Capacité d'accueil : 37 ha soit 20,7 ha en densification et 16,3 ha en zones à urbaniser*
- *En projet : une centaine de logements sociaux*
- *Objectif de consommation foncière moyenne : Soit 700 m<sup>2</sup> par construction dans la proportion de 75 % en logements individuels et 25 % en collectifs*

<sup>4</sup> Le parc se compose de près de 60 % de logements de 5 pièces ou plus.



#### ▪ Les infrastructures et les transports

Le réseau primaire de voirie repose sur un axe majeur nord-sud qui longe La Garonne.

Le réseau secondaire est constitué par la RD14 qui dessert l'intérieur de l'Entre-deux-Mers et par une seconde départementale, la RD 240, permettant la desserte de Meynac, de Latresne et de Cénac.

En complément de ces axes, un important réseau de voirie dessert la commune à l'intérieur de ses îlots et hameaux éloignés. Dans le cadre de la révision du PLU, les abords des deux axes principaux, la RD10 et la RD14 sont à préserver d'une urbanisation linéaire et d'un mitage trop important.

Trois lignes de transport en commun desservent la commune mais les horaires de passage n'offrent pas des déplacements aisés en direction de Bordeaux, Créon et Cadillac. Ainsi, la faible desserte de la commune par les transports en commun et l'éloignement relatif des secteurs d'habitation engendrent des déplacements domicile-travail en voiture, dans une proportion de 9 trajets sur 10.

Toutefois, l'amélioration constante du réseau cyclable facilite l'usage de « mobilités actives », pratiquées en particulier par les personnes sans emploi (enfants et retraités).

La capacité totale de stationnement public dans la commune est correctement dimensionnée.

#### ▪ Les équipements et les prescriptions

L'offre en équipements couvre l'ensemble des besoins de proximité pour les habitants, à savoir, les équipements administratifs, sanitaires et sociaux, les équipements scolaires de la petite enfance, les équipements sportifs, culturels et de loisirs.

La commune demeure toutefois dépendante des pôles extérieurs pour l'accès à d'autres services et équipements, en particulier pour ce qui concerne l'enseignement général<sup>5</sup>.

Le réseau d'adduction en eau potable est géré par le syndicat intercommunal des Portes de L'entre-deux-Mers<sup>6</sup>. La ressource est classée en unité de gestion EOCENE CENTRE déficitaire : des mesures de diminution des prélèvements doivent être mis en œuvre.

Pour l'assainissement collectif, la commune dispose d'une station d'épuration<sup>7</sup> assurant un bon traitement des eaux usées de la commune puis rejetées par une canalisation vers La Garonne.

Le réseau des eaux pluviales, composé de fossés, est majoritairement à ciel ouvert et accessoirement enterré lors d'aménagements dans les parties urbanisées.

La déchetterie la plus proche est celle de Saint-Caprais-de- Bordeaux.

Des emplacements réservés pour des aménagements divers ont été programmés et représentés dans le document graphique du PLU<sup>8</sup>.



<sup>5</sup> Les établissements d'enseignement secondaire se situent à Latresne et à Créon avec un ramassage scolaire.

<sup>6</sup> Le nombre d'abonnés est d'environ 1300. La ressource est propre au syndicat qui dispose de 7 forages.

La commune dispose d'un forage à Port Neuf qui capte dans l'éocène et qui a produit 300.000 m<sup>3</sup> en 2019.

L'assainissement individuel est géré en régie par un service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

<sup>7</sup> La station a une capacité nominale de 2500 EH et la charge maximale est d'environ 1800 EH.

<sup>8</sup> Au nombre de 25, ils concernent pour une part la création de cheminements doux.

## II. Présentation générale du projet de révision du Plan local d'urbanisme

### 2.1 Contexte et justification du projet de révision

Le plan local d'urbanisme, actuellement en vigueur, a été approuvé par délibération du conseil municipal en juin 2013. Or, depuis cette date, de nouvelles lois et règlements sont venues notablement modifier les règles d'urbanisme en vigueur.

Ainsi, par délibération du 14 décembre 2020, la municipalité affiche son ambition de réviser le PLU afin de l'adapter aux diverses évolutions législatives et de prendre en compte les projets communaux.

La collectivité souhaite que le futur document traduise un engagement fort en faveur de la transition écologique et de la sobriété territoriale, au regard des différentes études menées et en remplacement des objectifs et règles qui avaient été définis pour le PLU en vigueur.

Pour ce faire, l'axe principal recherché porte sur la réduction de la consommation d'espaces conformément à la loi 2021-1104 du 22 août 2023, dite « Climat et résilience », en supprimant plusieurs zones d'extension d'urbanisation et en limitant le développement d'habitat en dehors de l'enveloppe urbaine. L'ambition est de pouvoir atteindre un bon équilibre entre un développement de l'urbanisme maîtrisé et la protection de l'environnement.

En complément, le plan vise à respecter le volet « Habitat » de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), et de la Loi « Droit au Logement Opposable (DALO). Bien que la commune ne soit pas concernée par cette législation<sup>9</sup>, il est toutefois prévu pour le centre-bourg et pour les secteurs faisant l'objet d'une OAP, un quota respectif de 50 % et 30 % de réalisation de logements locatifs sociaux. Ainsi, les projets portés par la commune et inscrits dans la révision du PLU concernent les secteurs déjà bâtis, avec une extension limitée sur les zones agricoles et naturelles.

En complément, le projet de plan intègre un certain nombre de projets d'intérêt collectif ou privé.

### 2.2 Cadre juridique et compatibilité de la révision avec les documents de rang supérieur

#### a. Le cadre juridique

##### ▪ Le Code de l'urbanisme

La révision du PLU relève des articles L.123-6 à L.123-19 et R.123-15 à R.123-25 ; les articles L.153-36 à L.153-44 concernent la justification et la conduite de la procédure.

Par ailleurs, le projet est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11. La procédure engagée a pour objet de modifier le règlement pouvant entraîner des changements dans les règles de constructibilité.

##### ▪ Le Code de l'environnement

Le Code de l'environnement (art. L.123-1 et suivants) précise le déroulement et les modalités de l'enquête publique, à savoir, l'identification de l'autorité organisatrice et les avis requis des personnes publiques associées, le déroulement de l'enquête ainsi que les conditions pour l'approbation du projet à l'issue de la procédure.

##### ▪ La révision du PLU s'inscrit dans le cadre juridique suivant :

- Loi n°2000-1208 du 13/12/2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (S.R.U) qui instaure le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;
- Loi n°2010-788 du 12/07/2010 portant Engagement National pour l'Environnement (E.N.E) ;
- Loi n° 2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R) ;
- Loi n° 2021-1104 du 22/08/2021, dite « Climat et résilience ».

---

<sup>9</sup> La commune, ayant une population inférieure à 3500 habitants, n'est pas dans l'immédiat concernée par la loi DALO.

b. Compatibilité de la révision avec les documents de rang supérieur

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T) de Nouvelle Aquitaine  
Document-cadre qui vise la préservation des terres agricoles, des forêts et des espaces naturels, l'urbanisation, la ressource en eau, les énergies renouvelables, la biodiversité et les paysages.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise  
Ce schéma, compatible avec le SRADDET, est élaboré à l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise ; il décline ses grands axes et les formalise en 80 objectifs. Le PLU doit répondre rigoureusement aux priorités édictées dans le SCoT : pour ce faire, la préservation des espaces naturels et agricoles, la réduction des nuisances et la définition d'une transition énergétique sont prises en compte dans le document « Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) » définissant une thématique portant sur l'environnement, l'agriculture et la trame verte et bleue.
- Le Plan Climat, Air, Énergie Territorial (P.C.A.E.T)  
Ce plan vise à retranscrire localement les objectifs nationaux concernant les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables : en particulier, la réduction de 50 % de la consommation d'énergie en 2050, l'atteinte de la neutralité carbone en 2050 et la multiplication par 3 de la production d'énergies renouvelables d'ici 2030.
- Un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)  
Ce schéma vise à réduire les pollutions, à améliorer la gestion quantitative des eaux et à préserver et restaurer les milieux aquatiques. Ce document est décliné en deux schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), celui de la Vallée de La Garonne et celui des nappes profondes.
- Le plan Départemental de l'Habitat (PDH) et sa déclinaison locale (PLH)  
Documents supra-communaux, ils visent la mise en œuvre et le suivi d'une politique de l'habitat à l'échelle intercommunale pour la période 2024-2029, en précisant la répartition de la production des logements à l'échelle du territoire, en fonction des différentes destinations dont le logement locatif social.

### **2.3 Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Les orientations générales du PADD reprennent les objectifs présentés lors de la séance du Conseil municipal du 23 janvier 2023, lesquels ont été validés lors de la séance du 10 juillet 2025, portant arrêt des études du projet de PLU. Le PADD est le document de référence du PLU qui impose une obligation de cohérence aux autres pièces du dossier.

Les règles d'urbanisme qui en découlent peuvent ne pas correspondre de manière systématique aux orientations générales mais elles ne doivent pas être en contradiction avec l'aménagement choisi par la collectivité.

Les orientations générales s'articulent en trois volets ci-après résumés :

## Premier volet :

### Protection de l'environnement, du paysage et prise en compte des risques et des nuisances

<p><b>1. Préserver l'armature naturelle du territoire et les continuités écologiques :</b></p> <p>Il s'agit principalement de la préservation de la Trame Verte et Bleue, des zones protégées et des réservoirs de biodiversité ; l'objectif consiste à préserver, restaurer voire recréer des fonctionnalités écologiques.</p>
<p><b>2. Préserver la qualité agronomique du territoire :</b></p> <p>Il s'agit de limiter le mitage sur des terres agricoles, d'encourager l'implantation de nouvelles exploitations et de faciliter la diversification d'activités en lien avec l'agriculture.</p>
<p><b>3. Respecter la charpente paysagère du territoire et la maîtrise de l'évolution du paysage</b></p> <p>Il s'agit d'assurer une bonne maîtrise des interfaces ville/campagne par l'introduction de prescriptions architecturales adaptées à chaque contexte ou au type de bâtiments, par le choix d'implantation des nouvelles constructions valorisant les points de vue sur l'horizon lointain et par le renforcement des structures végétales identitaires du territoire.</p>
<p><b>4. Préserver des espaces de respiration paysagers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine</b></p> <p>Ces espaces correspondent aux parcs de grandes propriétés et aux espaces ouverts offrant des points de vue remarquables sur le palus, le coteau boisé ou le vallon du Moulinan.</p>
<p><b>5. Assurer une gestion économe des ressources naturelles</b></p> <p>Se concrétise par une consommation raisonnée des sols en privilégiant le renouvellement urbain ainsi que de l'eau potable et par le contrôle des rejets d'eaux pluviales et de l'assainissement</p>
<p><b>6. Prise en compte des risques naturels</b></p> <p>Il s'agit principalement du risque d'inondation en préservant les zones d'expansion des crues par la limitation de l'imperméabilisation des sols et en favorisant l'infiltration des eaux à la parcelle.</p>
<p><b>7. Prise en compte des pollutions et des nuisances</b></p> <p>Il s'agit de limiter les conflits d'usage avec l'activité agricole/viticole, et de limiter l'exposition au bruit et à la pollution visuelle.</p>
<p><b>8. Intégrer des dispositions environnementales dans la construction de l'habitat</b></p> <p>Il s'agit principalement de mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergies renouvelables, de promouvoir une architecture contemporaine qui prend en compte des principes bioclimatiques et de limiter la production de déchets.</p>

## Deuxième volet : Les principes de développement et de renouvellement urbains

<p><b>9. Donner la priorité au confortement du bourg</b> Il s'agit de mener des opérations d'ensemble et de limiter la division foncière en privilégiant la création de voies de desserte assurant l'accès aux parcelles.</p>
<p><b>10. Accompagner la densification du plateau urbanisé à dominante pavillonnaire</b> Il s'agit de prescrire des modalités de densification des quartiers pavillonnaires comme l'implantation de nouvelles constructions entre les constructions existantes avec le maintien d'espaces végétalisés.</p>
<p><b>11. Renforcer l'attractivité commerciale de la centralité urbaine du bourg</b> Il s'agit de développer des pôles d'attractivités associant plusieurs fonctions : commerces, services, équipements collectifs dans un rayon d'accessibilité immédiate de 500 mètres.</p>
<p><b>12. Maîtriser le développement en dehors des secteurs urbanisés</b> L'urbanisation sur le reste du territoire se fera suivant le respect de règles spécifiques avec la possibilité d'extensions limitées des bâtis au sein des espaces agricoles et naturels.</p>
<p><b>13. Tendre vers un équilibre social de l'habitat</b> Il s'agit de promouvoir la mise en œuvre d'une offre diversifiée en matière d'habitat : accession à la propriété et au locatif conventionné ou libre.</p>
<p><b>14. Tendre vers une plus grande mixité des formes urbaines</b> Dans le cadre de la modération de la consommation foncière, l'association de formes urbaines variées et plus denses sera privilégiée.</p>
<p><b>15. Limiter la dépendance économique de la commune</b> Il s'agit de poursuivre l'aménagement des terrains situés entre la RD 10 et le Chemin de Mémoire, à vocation économique, ainsi que l'accompagnement du développement des activités agri-viticoles.</p>
<p><b>16. Réduire la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain</b> Il s'agit de restreindre la consommation d'espaces NAF à 13 ha par rapport à la consommation antérieure de 30 ha et de mener un effort de densification des zones à urbaniser en appliquant un ratio de 18 logements à l'hectare contre 10 précédemment.</p>



## Troisième volet : Les principes de fonctionnement urbain et de lutte contre le changement climatique

<p><b>17. Respecter la hiérarchisation du réseau de voirie</b></p> <p>Il s'agit de rompre avec le mode de développement actuel qui se traduit par une urbanisation linéaire le long des voies structurantes : les voies primaires (RD10, RD14, RD14E) ont une fonction d'échange à l'échelle intercommunale, les voies secondaires assurent les liaisons inter-quartiers tandis que la création d'un maillage cohérent de voies de desserte dans le cadre des opérations d'aménagement futurs relève d'un usage local.</p>
<p><b>18. Maintenir de véritables coupures d'urbanisation entre les quartiers</b></p> <p>Pour rompre avec une urbanisation linéaire, il convient de maintenir des espaces libres entre le bourg et les quartiers.</p>
<p><b>19. Développer le réseau de liaisons douces</b></p> <p>Il s'agit d'offrir aux habitants de la commune des conditions favorables à la pratique de modes de déplacements alternatifs à la voiture, dans un cadre sécurisé.</p>
<p><b>20. Développer la production d'énergies renouvelables</b></p> <p>Il s'agit de développer une production d'énergie en s'appuyant sur des installations photovoltaïques ne portant pas atteinte au tissu agricole.</p>
<p><b>21. Améliorer les communications numériques sur le territoire</b></p> <p>Dans le cadre du plan Gironde Haut méga, l'arrivée de la fibre optique sur le territoire de la Communauté de communes achève sa dernière phase opérationnelle, permettant à tous les administrés de se raccorder au réseau public de la fibre optique.</p>

### 2.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'Aménagement et de Programmation visent à préciser les projets d'urbanisation de certains secteurs de la commune – dénommées orientations sectorielles - ou bien à développer une ou plusieurs thématiques particulières, en cohérence avec les orientations générales décrites dans le PADD. Les secteurs concernés par une programmation d'urbanisme et couverts par une OAP, présentent leur développement au travers de 5 thématiques spécifiques qui viennent compléter les règles générales : il s'agit de la voirie, de la gestion des eaux pluviales, de la forme urbaine et de la valorisation paysagère.

▪ **Une orientation sectorielle au profit du secteur GARNOUILLEAU**

Elle vise à achever l'urbanisation d'un secteur de proximité immédiate avec le centre-bourg, à rompre avec la logique d'urbanisation linéaire et à développer une nouvelle offre d'habitat diversifié soit une centaine de logements dont une résidence-séniors et des logements individuels groupés ou collectifs comprenant 15 % de logements locatifs conventionnés.

▪ **Une orientation sectorielle au profit du secteur DUPLESSY**

Le secteur, à proximité immédiate du centre-bourg, accueille une propriété bourgeoise et son parc ; il correspond à l'identité paysagère de la commune où le caractère rural et paysager est bien présent. L'objectif est de créer de nouvelles constructions au contact de la zone urbanisée, en intégrant 100 % de logements locatifs conventionnés.

▪ **Une orientation sectorielle au profit du secteur de PAGUEMAOU**

Le secteur est composé majoritairement de prairies et de vignes jouxtant un boisement mixte de pins et de chênes. Le développement urbain envisagé vise, sur une surface de 0,7 ha, à rompre avec la logique d'urbanisation linéaire. Une nouvelle offre pour un habitat diversifié sera agrémentée d'espaces collectifs paysagers jouxtant le vignoble : une affectation de 50 % du programme sera dédiée à la réalisation de logements locatifs sociaux.

▪ **Une orientation sectorielle au profit du secteur de LA LANDE**

Le terrain à aménager, d'une superficie de 1 ha, est situé à proximité des équipements sportifs ; il représente une opportunité favorable à l'urbanisation avec une vocation principale de secteur résidentiel. Une affectation de 50 % du programme sera dédiée à la réalisation de logements locatifs sociaux. Le projet nécessitera une réflexion pour définir de manière sécuritaire l'accès au secteur depuis la voirie existante.

▪ **Une orientation sectorielle au profit du secteur du Parc EDMONT DUGOT**

Le secteur accueille des boisements mixtes ; il s'agit de mobiliser sur une surface de 0,3 ha, les terrains qui constituent le solde des opérations d'aménagement récentes, pour une vocation résidentielle. Une affectation de 50 % du programme sera dédiée à la réalisation de logements locatifs sociaux.

▪ **Une orientation thématique sur l'environnement et la trame verte et bleue**

**Les quatre secteurs d'aménagement pour l'habitat**

- OAP GARNOUILLEAU : 3,92 ha - 23 logements / ha
- OAP PAGUEMAOU : 0,7 ha – 15 logements/ ha
- OAP LA LANDE : 1 ha – 12 logements/ha
- OAP EDMONT DUGOT : 0,3 ha – 12 logements / ha

**Répartition du foncier sur le territoire**

- 7 hectares pris sur les espaces NAF pour 126 logements
- 6 hectares en densification de l'espace urbain pour 118 logements dont 24 logements vacants en 2025.

Il s'agit de renforcer la résilience du territoire par une prise en compte du changement climatique et des épisodes extrêmes (incendies de forêt, gestion des eaux pluviales...), de préserver les paysages dans leur diversité et de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en promouvant un urbanisme renouvelé.

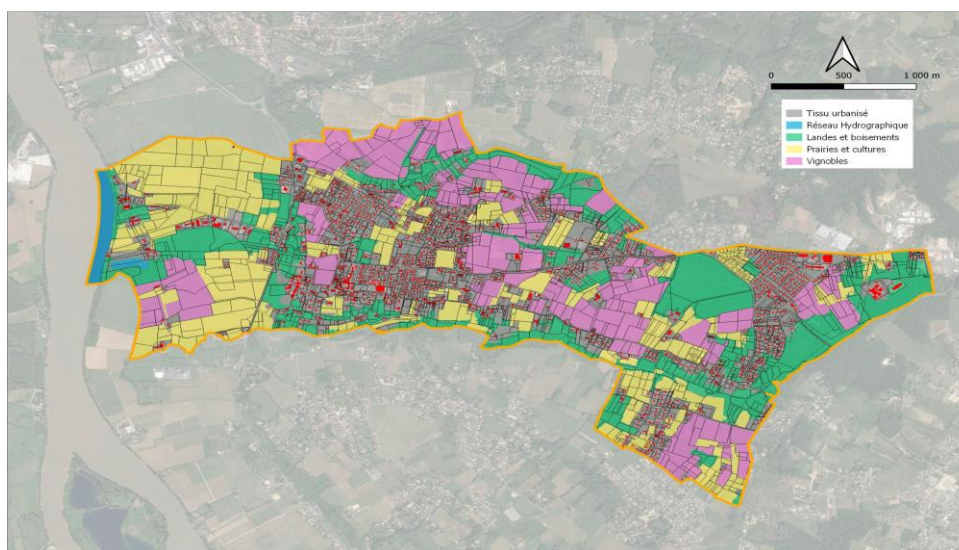
Concrètement, l'orientation thématique est une démarche pédagogique visant à prendre en compte tous les facteurs susceptibles d'avoir une influence quantitative et qualitative sur les ressources et les espaces naturels du

territoire : il s'agit des forêts, des prairies, des cours d'eau et des zones humides, formant des réservoirs de biodiversité et des sites d'intérêts écologiques.

## 2.5 La traduction dans le zonage du PLU

<p><b>Les zones urbaines « U » qui se subdivisent en :</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La zone « UC »</b> correspond à la zone urbaine de centralité, majoritairement construite et disposant de tous les équipements nécessaires ou en cours de réalisation. Elle comprend : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>le secteur « UCca »</b> du centre-bourg ancien, à caractère principal d'habitat, commercial et de services ;</li> <li>- <b>les secteurs « UCp »</b> correspondant aux secteurs pavillonnaires en extension du bourg ancien.</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les zones « UH »</b> correspondent aux hameaux, à caractère pavillonnaire et qui ne sont pas en continuité avec le bourg ancien et ses extensions.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les zones « US »</b> sont des zones spécialisées en : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>les secteurs « USae »</b> dédié aux activités économiques ;</li> <li>- <b>les secteurs « USec »</b> destiné aux équipements collectifs ;</li> <li>- <b>les secteurs « USSl »</b> destinés aux activités de sports et de loisirs.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Les zones à urbaniser « AU »</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les zones « AU »</b> sont destinées à l'urbanisation future dans le cadre d'une démarche d'aménagement globale, à vocation d'habitat et dans une échéance à court ou moyen terme. Le PLU prévoit 4 zones : les secteurs GARNOUILLEAU, PAGUEMAOU, LA LANDE et Parc Edmont DUGOT.</li> </ul>
<p><b>Les zones agricoles « A »</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les zones « A »</b> correspondent aux zones à protéger en raison de la valeur agricole des sols. La politique menée vise à favoriser le développement des exploitations agricoles, à faciliter les diversifications d'activités, à limiter l'urbanisation diffuse et à rechercher une bonne intégration paysagère des bâtis agricoles.</li> </ul>
<p><b>Les zones naturelles et forestières « N »</b></p> <p><b>342 hectares Dont 11 hectares En secteur Np</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les zones « N »</b> correspondent aux secteurs à protéger en raison de la qualité des milieux naturels, des paysages ou de l'existence d'une exploitation forestière : l'objectif est de préserver ou de restaurer les ressources naturelles ou bien encore de prévenir des expansions des crues. Les zones N du PLU comprennent : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>un secteur « Nh »</b> à caractère d'habitat, très marginal ;</li> <li>- <b>un secteur « Nht »</b>, pour un hébergement touristique ;</li> <li>- <b>des secteurs « Np »</b> correspondant à des espaces naturels sensibles NATURA 2000 et à des zones humides identifiées.</li> </ul> </li> </ul>

Par la suppression de secteurs à urbaniser inscrits au document en vigueur, la révision du plan local d'urbanisme est en faveur des zones naturelles N. Cette évolution s'inscrit dans la volonté d'une transition écologique forte, marquée par le renforcement des cœurs de biodiversité.



Occupation du sol sur la Commune de Camblanes-et-Meynac  
Source : Agence METAPHORE / Rapport de présentation, p.118.

## 2.6 Impacts du projet sur l'environnement : mesures pour « Éviter, Réduire et Compenser » (ERC)

Les mesures dénommées « ERC » résultent, pour une part, de l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ». Les OAP sectorielles reprennent certaines de ces mesures et en stipulent d'autres, spécialement adaptées à leur contexte. Le règlement du PLU édicte un corpus de règles autorisant, sous certaines conditions, la construction de bâtis et l'aménagement des parcelles, constituant les mesures les plus appropriées pour limiter les impacts du PLU sur l'environnement.

### 2.6.1 Mesures générales pour l'environnement et la biodiversité

#### a. Incidences potentielles du PLU sur le milieu physique

- Concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols

##### Mesures d'évitement

Une grande partie des palus a été classée en zone A ou N et en secteur naturel protégé Np.

##### Mesures de réduction tirées du règlement

Dans les secteurs de vulnérabilité au ruissellement des eaux pluviales, le règlement interdit la réalisation de sous-sols et les extensions de constructions existantes ; les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur ; le PLU prévoit la création d'emplacements réservés pour la création de bassins de rétention des eaux pluviales.

- Concernant l'hydrographie

##### Mesures d'évitement

Les zones vertes du SAGE « Estuaire de la Gironde » font l'objet d'un classement en zone N.

Les zones humides jouxtant le ruisseau Le Moulinan sont classées en zones naturelles protégées (Np).

#### Mesures de réduction inscrites dans le règlement

Toute construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public et, en son absence, elle doit être dotée d'un assainissement autonome.

#### **b. Incidences potentielles sur le milieu biologique**

Les secteurs pressentis pour les projets de développement concernent des zones déjà urbanisées, en extension du centre-bourg et dans les hameaux éloignés, ou bien de milieux caractérisés par des prairies issues de la déprise agricole (champs, vignoble).

Ainsi, en passant d'un état naturel à un état urbain les zones classées U ou AU sont susceptibles d'être concernées par le plan local d'urbanisme ; toutefois, à la suite d'une investigation portant sur 7 secteurs de développement urbain, aucun d'entre eux ne présente un niveau d'enjeu patrimonial.

#### Mesures d'évitement vis-à-vis de la perte d'habitat ou d'espèces d'intérêt communautaire

Il n'existe aucune construction ou installation située à l'intérieur du site NATURA 2000 de « La Garonne en Nouvelle Aquitaine » et le périmètre concerné est classé en secteur Np.

Par ailleurs, les habitats forestiers d'intérêt communautaire, tout particulièrement le long des ripisylves, sont protégés au titre d'Espaces Boisés Classés (EBC).

Dans les secteurs U et AU, les boisements existants sont maintenus pour former un espace collectif paysager et un recul des constructions est prescrit par rapport au réseau hydrographique.

#### **c. Incidences potentielles sur les ressources naturelles**

La trame bleue constituée par les bords de La Garonne est un corridor de milieux humides et un axe migrateur. Complétée par les cours d'eau du Moulinan et du Rébédech qui servent de couloirs de déplacements pour la faune piscicole, avec une ripisylve bien présente, les incidences sur cette ressource paraissent bien maîtrisées.

En revanche, la trame verte présente sur la commune semble dégradée et morcelée par l'urbanisation, avec assez peu de boisements, limitant de fait les déplacements de la faune.

#### Mesures d'évitement

Les zones bleues sont classées en secteurs Np.

La trame verte dans le vallon du Moulinan est classée en EBC.

Afin de ne pas augmenter la fragmentation de la trame verte au niveau des secteurs urbanisés situés sur le plateau en dehors de l'enveloppe urbaine, des coupures d'urbanisation sont maintenues grâce à un classement en zones A ou N.

#### Mesures de réduction tirées du règlement

Pour les zones naturelles, le règlement du PLU n'autorise aucune construction nouvelle qui ne soit l'adaptation ou la réfection des constructions existantes, avec possiblement l'édification d'annexes, ou bien qui correspondent à des installations techniques des services publics.

### **2.6.2 Mesures générales déclinées dans les OAP sectorielles**

#### Mesures d'évitement

La mesure principale résulte de la densification des constructions et de la concentration des commerces et des services dans les secteurs urbanisés (UA et UB), diminuant l'imperméabilisation des sols et l'extension des réseaux nécessaires à l'habitat.



### Mesure de réduction

La mesure porte sur la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique des futurs logements.

### Mesure de compensation

La mesure porte sur la création d'espaces végétalisés et l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

## **2.6.3 Mesures spécifiques pour la mobilité douce et les déplacements**

### Mesure d'évitement

La mesure porte sur la création de nouvelles voiries, en lien avec le resserrement des espaces urbains.

### Mesures de réduction

La mesure vise l'extension des liaisons douces pour une alternative aux véhicules motorisés et la mise en place de stationnements adaptés aux besoins du centre-bourg et des secteurs urbanisés.

## **2.6.4 Mise en place d'indicateurs de suivi**

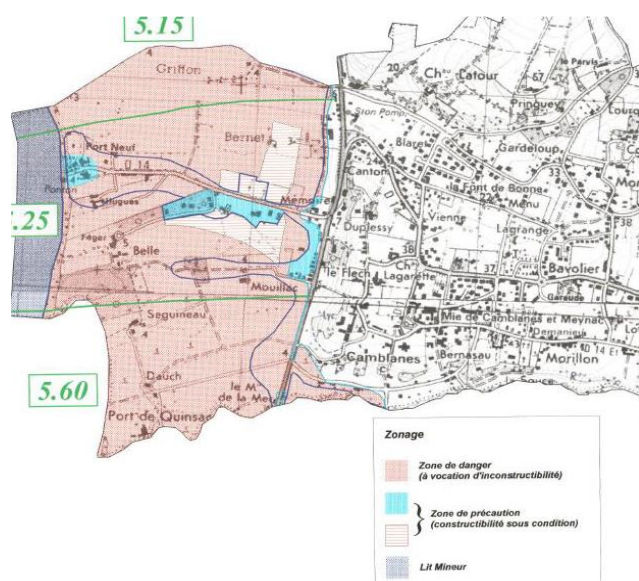
Dix indicateurs ont été définis pour le suivi de l'évaluation des besoins de logements et dix autres pour le suivi en matière d'environnement et de consommation des espaces. Ces indicateurs permettent d'enregistrer, pour une périodicité donnée, la valeur mesurée pour une thématique particulière : milieux naturels, agriculture, ressource en eau, déplacements doux et paysage.

## **2.7 Risques naturels, technologiques, qualité de l'air et état de la ressource en eau**

### **2.7.1 Les risques naturels**

#### **a. Le risque inondation par débordement des cours d'eau**

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation (PPRI) « Vallée de la Garonne / secteurs Cadaujac – Beautiran », approuvé par arrêté préfectoral du 24



Source : Agence Métaphore – rapport de présentation, p.296

octobre 2005. Les prescriptions touchent principalement le quartier de « Port Neuf » qui se voit affecter une bande inconstructible de 100 m le long des berges de La Garonne et le quartier « Barnet » où il n'est plus possible d'augmenter la population résidente. Ce secteur de palus, de faible altitude et délimité par la RN10 au pied des falaises, présente une forte vulnérabilité dans la mesure où il reçoit l'écoulement des eaux des deux cours d'eau situés sur le plateau, eux-mêmes sujets à des débordements.

La zone inondable devient alors un champ d'expansion des eaux de la Garonne et de ses affluents et le risque naturel réduit les possibilités de développement de la zone artisanale de « Port Neuf ».

b. Le risque de remontée de nappe phréatique

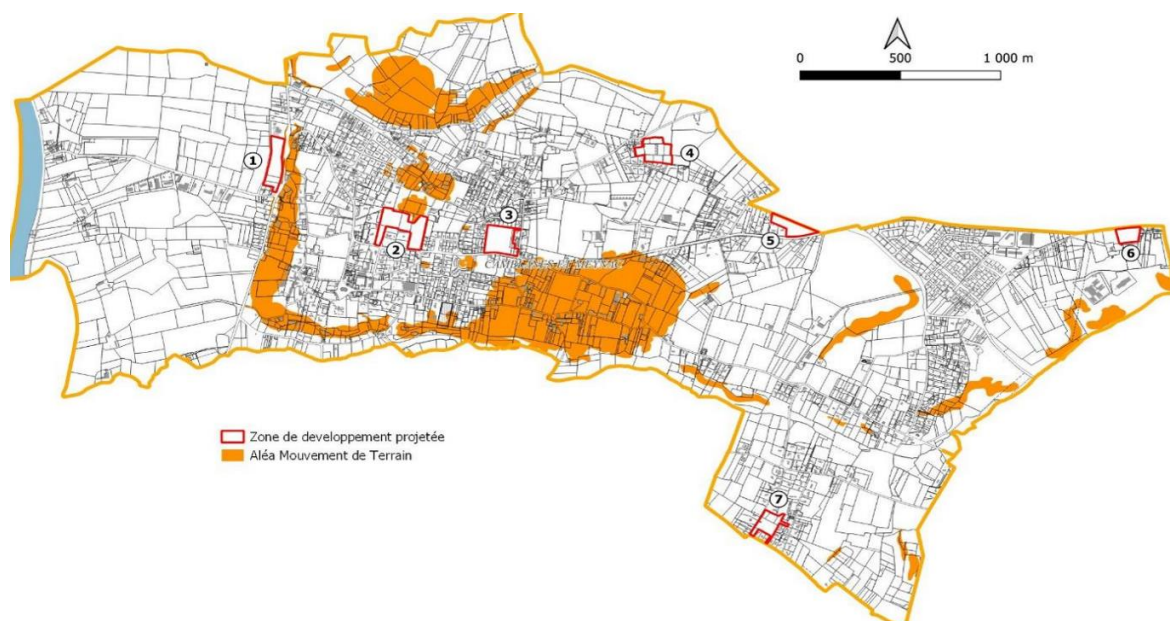
Le risque est considéré comme faible sur la commune ; toutefois, la présence d'une nappe sub-affleurante dans le secteur du Chemin de Mémoire, longeant la RD10 et situé dans la zone inondable des bords de la Garonne, vient se superposer aux risques d'inondation par débordement des cours d'eau.

c. Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Le risque est évalué à un niveau faible à moyen et concerne principalement la partie ouest du plateau comprenant le bourg, ses extensions immédiates et le secteur pavillonnaire plus à l'est, en limite du territoire. Les effets redoutés peuvent être atténués par la mise en œuvre de solutions constructives palliatives pour le renforcement du bâti.

d. Le risque effondrement de carrières souterraines et mouvement de terrain

On recense sur la commune vingt-cinq carrières souterraines abandonnées. Situées en franges nord et sud du territoire et sur une mince bordure à l'ouest du plateau, elles affectent peu les secteurs déjà urbanisés. De plus, compte tenu de la localisation des zones pressenties constructibles dans le projet de PLU (secteurs entourés d'un trait rouge), et situées à l'extérieur du zonage d'aléa mouvement de terrain, le risque pour ces extensions urbaines est considéré comme inexistant.



Source : Agence METAPHORE rapport de présentation, p.168

Cependant, les carrières abandonnées affectent la voirie départementale et la voirie communale ainsi qu'une cinquantaine de maisons. Le conseil départemental assisté du bureau des carrières intervient pour étudier et entreprendre les travaux de sécurisation de ces portions de routes.

A ce risque se rajoute l'aléa « falaise », en bordure ouest du plateau, qui est soumis aux glissements, éboulements et effondrements de terrain.

Un Plan de Prévention des Risques Mouvement de terrain (PPRMt) a été prescrit en 2016 pour les 16 communes du bassin de risque de Carignan-de-Bordeaux à Rions, incluant Camblanes-et-Meynac. Une fois approuvé, le plan devra être annexé au PLU pour prendre en compte le zonage des risques.

### **2.7.2 Les risques technologiques**

Aucun établissement classé pour l'environnement (ICPE) n'est répertorié sur la commune.  
Aucun site pollué appelant une action des pouvoirs publics n'est recensé sur la commune.

### **2.7.3 Les nuisances sonores**

Le classement sonore routier précise les secteurs affectés le long des axes structurants qui traversent la commune : la RD 10 à l'ouest et les RD 14, RD14<sup>E</sup>1 et RD 240.

La largeur des secteurs affectés par le bruit étant prise en compte dans le règlement du PLU, aucun enjeu incommode pour l'habitat n'est relevé pour la commune.

### **2.7.4 La qualité de l'air**

On ne dispose pas de mesures de la qualité de l'air pour la commune.

Les sources pouvant représenter une potentielle nuisance se révèlent être les déplacements automobiles et l'activité agri-viticole. Toutefois, l'éloignement des zones d'habitat du secteur viticole et la recherche de modalités de déplacements alternatifs aux véhicules moteur représentent les pistes classiques à mettre en place à l'échelle locale.

### **2.7.5 L'état de la ressource en eau et de son traitement**

#### **▪ L'eau potable**

La commune dispose d'un forage à « Port-Neuf » dont le volume annuel relevé est d'environ 295 000 m<sup>3</sup> pour une autorisation globale annuelle de 500 000 m<sup>3</sup>. La consommation supplémentaire annuelle correspondant à la construction de 245 nouveaux logements est évaluée à 40 000 m<sup>3</sup>. Le forage est protégé par un périmètre de protection rapproché.  
Le réseau dessert tous les secteurs urbanisés.

#### **▪ Les eaux pluviales**

Le réseau d'eaux pluviales, composé de canalisations et de fossés, dessert globalement l'ensemble de la partie urbanisée du territoire.

#### **▪ Les eaux usées**

La commune est desservie par un large réseau couvrant toute la partie centrale du plateau jusqu'à la zone pavillonnaire à l'extrémité est du territoire, ainsi qu'une extension jusqu'au secteur du « Port Neuf », situé sur le Chemin de Mémoire dans le palus.

Le secteur urbanisé au sud-est n'est pas, quant à lui, raccordé au réseau.

La commune est dotée d'une station d'épuration d'une capacité de 2500 EH. Après traitement, les eaux usées, évaluées de bonne qualité, sont rejetées dans la Garonne. La charge maximum relevée en 2019 est de 1790 EH soit environ 70 % de la capacité totale.

#### **▪ La qualité des cours d'eau traversant la commune**

L'état qualitatif de la masse d'eau superficielle « Estuaire Fluvial Garonne » est évalué « médiocre » en raison de pressions multiples comme l'intrusion d'eau salée et les rejets liés aux activités agricoles. L'échéance d'atteinte d'un niveau de qualité « bon état » est fixée en 2027.

Pour les masses d'eau présentes sur la commune, le Moulinan et le Rébédech, le SDAGE Adour Garonne fixe des objectifs de maintien d'un niveau de qualité « bon état ».

### III. Synthèse des avis des services consultés

*Note : Les avis des services consultés sont repérés par une cote-référence pouvant être utilisée dans l'appréciation portée par le commissaire enquêteur dans son rapport.*

*Les tableaux de synthèse présentés ci-après ne mentionnent que les points majeurs signalés dans les avis des services ; pour prendre connaissance de recommandations plus détaillées, le lecteur se référera aux courriers transmis qui figurent en annexes du dossier présenté à l'enquête publique.*

#### 3.1 Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) du 14 octobre 2025

Référence	Avis et observations de la MRAe
<b>AVIS 1</b>	<p><u>Portant sur les investigations écologiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ En complément des inventaires effectués sur les secteurs n°1 à l'ouest et n°5 au nord, il est demandé :</li><li>- de décrire les niveaux d'enjeux écologiques sur les secteurs de développement qui ont été écartés ainsi que sur l'ensemble des secteurs retenus en zone urbaine et à urbaniser ;</li><li>- de présenter le résultat des investigations écologiques sur le périmètre des quatre secteurs désignés dans les OAP ainsi que pour la zone classée Nht ;</li><li>- de caractériser les zones humides identifiées selon les critères pédologiques ou floristiques.</li></ul>
<b>AVIS 2</b>	<p><u>Portant sur l'assainissement autonome</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Il est demandé de préciser le nombre d'installations individuelles, leur taux de conformité et la capacité d'infiltration des sols dans le but de préciser les enjeux relatifs à l'assainissement.</li></ul>
<b>AVIS 3</b>	<p><u>Portant sur la défense incendie</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Il est demandé d'actualiser la carte du réseau de défense incendie et de s'assurer que les secteurs de développement urbains projetés soient suffisamment couverts par un dispositif de défense incendie.</li></ul>

#### 3.2 Avis de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM 33) / Service Accompagnement Territorial du 6 octobre 2025

➡ La DDTM a émis **un avis réservé** assorti des observations suivantes :

Références	Avis et observations de la DDTM/SAT
<b>AVIS 4</b>	<p><u>Portant sur l'OAP « Duplessy »</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ L'OAP prévoit une ouverture à l'urbanisation aux abords d'un bâtiment classé à l'inventaire des monuments historiques. Par ailleurs, le secteur n'a pas fait l'objet d'une analyse au titre de la sensibilité écologique, notamment en ce qui concerne les zones humides. Le maintien en zone U du secteur ne semble pas envisageable : L'OAP fait donc l'objet d'un avis réservé.</li></ul>

<b>AVIS 5</b>	<p><u>Portant sur la consommation d'espace</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le dossier ne mentionne pas les opérations d'urbanisme réalisées ni les surfaces d'ENAF consommées entre 2021 et 2025. De la sorte, la consommation réelle serait supérieure à celle projetée dans le PLU.</li> </ul>
<b>AVIS 6</b>	<p><u>Portant sur l'assainissement non collectif (ANC) pour l'OAP « La Lande »</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une partie du développement de l'OAP doit se faire sur un secteur concerné par l'ANC sans connaître si la nature des sols est apte au traitement des eaux. Il n'existe pas de cartographie localisant les installations et aucun bilan des contrôles périodiques n'est donné.</li> </ul>
<b>AVIS 7</b>	<p><u>Portant sur le risque retrait-gonflement des argiles</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le site Géorisque évalue un risque important sur la commune, contrairement à la mention d'aléa faible à moyen énoncé dans le rapport de présentation. La carte présentée est donc à actualiser.</li> </ul>
<b>AVIS 8</b>	<p><u>Portant sur le zonage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la partie réglementaire n'identifie et ne liste aucun élément du patrimoine bâti ;</li> <li>les emplacements réservés n°5 et 11 sont situés aux abords immédiats d'un monument historique qui nécessitent l'avis de l'ABF.</li> </ul>
<b>AVIS 9</b>	<p><u>Portant sur l'OAP « La Lande »</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il est prévu un accès à ce secteur à partir de la RD14 - axe supportant un trafic important - qui nécessite la sécurisation du carrefour ; or, aucun emplacement réservé n'est répertorié dans le PLU.</li> </ul>

### 3.3 Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

- **Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Gironde. Avis du 1<sup>er</sup> octobre 2025**

➡ Le service a émis **un avis défavorable**.

<b>AVIS 10</b>	<p><u>Portant sur la partie réglementaire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les cônes de vue à préserver ne sont pas traités dans la partie réglementaire ;</li> <li>Les éléments du patrimoine bâti et non bâti à préserver ne sont pas identifiés ;</li> <li>Le périmètre des OAP ne figure pas sur le zonage.</li> </ul>
<b>AVIS 11</b>	<p><u>Portant sur le secteur « Duplessy »</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le secteur se situe aux abords immédiats du Château de Lagarette, édifice protégé au titre des monuments historiques. Or le projet envisage la création de 20 logements sociaux qui s'inscrit dans un cadre patrimonial et paysager de grande qualité. Cette OAP fait en conséquence l'objet d'un avis défavorable.</li> </ul>



- **Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**

➔ La CDPENAF a émis **un avis favorable** assorti de la réserve suivante :

<b>AVIS 12</b>	<p><u>Portant sur la parcelle AD 416 située sur le chemin Paguemaou</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'OAP présente un projet à vocation d'habitat qui prend place sur des terres de prairies de fauche et de vignes. Il est demandé à ce que le secteur AU soit réduit à sa seule partie limitrophe des parcelles construites, en excluant la parcelle cadastrée AD 416, reclassée en zone naturelle ou agricole.</li> </ul>
----------------	---

- **Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) du 15 septembre 2025**

➔ L'INAO a émis **un avis favorable** assorti de la réserve suivante :

<b>AVIS 13</b>	<p><u>Portant sur des parcelles délimitées en AOC et plantées de vignes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au lieu-dit « Paguemaou », la parcelle AD 416 d'une superficie de 3900 m<sup>2</sup> est délimitée en AOC ; l'Institut demande son retrait de la zone AU ;</li> <li>▪ Les parcelles AC 74 au lieu-dit « Audibert » et AI 115 au lieu-dit « Bazanac » sont plantées de vignes et identifiées dans le projet en espaces boisés classés (EBC) ; l'INAO demande de supprimer les EBC de ces parcelles.</li> </ul>
----------------	--

- **Avis du Comité syndical du SYSDAU du 15 octobre 2025**

➔ Le SYSDAU a émis **un avis favorable**

Le Comité conclut que le projet de PLU s'inscrit dans les orientations du SCot de l'aire métropolitaine.

- **Avis du département de la Gironde du 15 octobre 2025**

➔ Le Département a émis **un avis favorable** assorti des réserves suivantes

<b>AVIS 14</b>	<p><u>Portant sur l'accès pour desservir la zone du projet « La Lande »</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'accès n'est pas compatible avec le règlement de voirie qui interdit la création de tout débouché sur une route départementale classée en 2<sup>ème</sup> catégorie hors agglomération ; l'avis est défavorable pour un tel accès à moins d'identifier une autre façon de desservir la zone de projet.</li> </ul>
<b>AVIS 15</b>	<p><u>Portant sur la ressource en eau potable</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il manque une analyse des besoins en eau au profit des équipements et de la population actuelle et future, tout particulièrement en période de pointe : en effet, la commune porte en plus des logements projetés des projets de grands consommateurs d'eau (EHPAD, lycée hôtelier...).</li> </ul>

<b>AVIS 16</b>	<p><u>Portant sur le risque inondation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>le risque étudié se limite aux prescriptions du PPRI ; au regard des enjeux climatiques, il conviendrait d'intégrer les zones d'aléas inondation, relatives aux cours d'eau traversant le territoire ainsi qu'aux remontées de nappes.</li> </ul>
----------------	---

• **Avis de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers du 14 octobre 2025**

➡ La Communauté de communes a émis **un avis favorable** avec une suggestion

<b>AVIS 17</b>	<p><u>Portant sur la zone d'activités des Platanes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Actuellement sous-utilisée, cette zone pourrait bénéficier d'une meilleure organisation spatiale et fonctionnelle : il aurait été pertinent d'élaborer une OAP pour cette zone d'activités.</li> </ul>
----------------	--

### 3.4 Synthèse des observations de syndicats, opérateur et association

• **Remarques du Syndicat Intercommunal d'Eau potable et d'Assainissement (SIEA) - 30 juillet 2025**

<b>REM 18</b>	<p><u>Portant sur l'actualisation de données</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Remarque sur l'actualisation des données, datant de 2017, relative au réseau d'adduction en eau potable ainsi que sur les volumes annuels de prélèvements autorisés faisant référence à un ancien arrêté préfectoral.</li> </ul> <p>Même remarque pour l'assainissement collectif dont la dernière étude date de 2002, laquelle signalait déjà que la charge hydraulique de la station d'épuration de Camblanes avait été dépassée plusieurs fois lors de forts épisodes pluvieux.</p>
---------------	--

<b>REM 19</b>	<p><u>Portant l'OAP de Paguemaou</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La canalisation d'eau potable s'avère vétuste et devra être changée.</li> </ul> <p>Un poste de refoulement et une canalisation, spécifiques au projet, devront être créés pour se raccorder en tête du réseau gravitaire.</p>
---------------	---

• **Avis du Syndicat Intercommunautaire d'Etude de Travaux de Restauration et d'Aménagement des bassins versants de l'Entre-deux-Mers (SIETRA) – octobre 2025**

<b>REM 20</b>	<p><b>La SIETRA a fait valider son programme pluriannuel de gestion 2023-2033 par arrêté préfectoral le déclarant d'intérêt général</b></p> <p><u>Remarques portant sur le risque inondation par débordement de cours d'eau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il n'est pas fait mention du Rébédech dont les inondations constituent des enjeux majeurs : habitations, route de grande fréquentation, station d'épuration...</li> </ul>
---------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le SIETRA a établi un état du risque inondation pour les cours d'eau du territoire : il serait pertinent de reporter ces données sur le règlement graphique en complément du zonage réglementaire du PPRI Garonne.</li> <li>▪ Il est relevé l'absence de la carte du réseau d'eau pluviale dans le rapport de présentation, hormis les bassins de gestion des eaux.</li> <li>▪ L'emplacement réservé n°3 est en partie en zone inondable du Rébedech : il serait pertinent de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues.</li> <li>▪ L'emplacement réservé n°21 est un bassin de rétention pour les eaux pluviales qui se situe dans le champ d'expansion du Rebedech : de fait, il aura donc le rôle de bassin de rétention contre les crues. Une proposition est faite pour aménager un champ d'expansion de crue du Rebedech, plus en amont sur la rive droite du cours d'eau.</li> <li>▪ La Garonne est bordée par une digue sur le linéaire de la commune. Celle-ci intègre un système d'endiguement dont la Communauté de communes est gestionnaire. Toutefois, la présence d'un EBC sur cette zone n'est pas compatible avec la gestion d'une digue. Par ailleurs, il serait pertinent de rajouter le tracé des ouvrages d'endiguement dans la liste des servitudes et leur cartographie.</li> </ul>
--	--

● **Observations du Réseau de Transport d'Électricité (RTE) du 22 août**

<b>REM 21</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les règles de construction et d'implantation présentes au sein du document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE : il convient de reporter dans le règlement les mentions citées dans le courrier de l'opérateur.</li> <li>▪ Il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique que constituent les ouvrages électriques (servitudes I4) afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation des sols.</li> </ul>
---------------	--

● **Association ODG des premières côtes de Bordeaux et Cadillac du 2 septembre 2025**

<b>REM 22</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'association relève l'inclusion de la parcelle AD 416 en zone AU de l'OAP « Paguemaou » qui prend place sur des terres de prairies de fauche et de vignes. Une vigilance est réclamée sur cette parcelle.</li> <li>▪ Demande de suppression du classement en EBC des parcelles AC 74 et AI 115.</li> </ul>
---------------	--

## IV. Organisation et déroulement de l'enquête publique

### 4.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E25000150/33, le président du Tribunal administratif de Bordeaux a désigné Monsieur Francis CLERGUEROU en qualité de commissaire enquêteur.

### 4.2 Composition et étude du dossier soumis à l'enquête publique

#### a. Composition du dossier

Le dossier présenté à l'enquête publique a été élaboré par l'Agence Métaphore sise au 30 Quai de Bacalan à Bordeaux. Tous les documents produits ont été consultables dans les locaux de la mairie de Camblanes-et-Meynac ainsi que sur le site numérique de la commune, durant toute la période de l'enquête publique.

Le dossier se compose des pièces ci-après énumérées :

- Le rapport de présentation contenant les chapitres suivants :
  - le diagnostic socio-économique et urbain ;
  - l'état initial de l'environnement et des paysages ;
  - l'analyse de la cohérence interne et externe du PLU ;
  - l'explication des choix du PADD, des motifs de la délimitation du zonage et des règles ;
  - l'analyse des incidences sur l'environnement et les mesures envisagées ;
  - Le résumé non technique et la méthode d'évaluation.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le règlement écrit et graphique
- Un dossier contenant les pièces administratives relatives :
  - aux différents arrêtés relatifs au projet du PLU pris par délibération du Conseil municipal ;
  - aux différents avis donnés par les personnes publiques associées et les opérateurs.
- Des annexes regroupant :
  - le recueil des servitudes d'utilité publique ;
  - les annexes sanitaires relatives à l'eau potable, au réseau d'assainissement des eaux usées, aux déchets ménagers, au saturnisme et à la lutte contre les termites ;
  - les cartes graphiques concernant la gestion de la ressource en eau et le risque inondation ;
  - l'arrêté préfectoral portant sur le Plan de Prévention du Risque Inondation « Garonne » ;
  - l'arrêté préfectoral du classement sonore des infrastructures de transport terrestre.
- Le bilan de la concertation.

#### b. Réunions préparatoires

La préparation et le déroulement de l'enquête ont nécessité trois réunions à la mairie de Camblanes-et-Meynac ainsi que deux visites sur le terrain :

- Le 9 octobre : une réunion pour définir les modalités d'organisation de l'enquête publique ;
- Le 21 octobre : une réunion technique portant sur la revue du dossier ;
- Le 1<sup>er</sup> décembre : la commune s'étirant sur près de 6 km, une visite des sites concernés par la modification du PLU s'est avérée nécessaire.
- Le 5 décembre : une réunion de présentation du PV de synthèse.
- Le 7 décembre : visite du secteur du ruisseau Le Rébédech, zone classifiée inondable, à la demande de plusieurs habitants du quartier.

## 4.3 Moyens mis en œuvre pour l'information et la consultation du public

### ● Publicité

Conformément à l'arrêté municipal 105.2025 du 9 octobre 2025 portant sur l'ouverture de l'enquête publique (cf. annexe 1), la publicité a été faite par deux publications dans deux journaux régionaux : Le journal Sud-Ouest et Les Echos judiciaires Girondins (cf. annexe n° 4).

Le dossier complet de l'enquête publique ainsi que l'arrêté d'organisation de l'enquête ont été mis en ligne sur la plateforme participative de la commune, [www.camblanes-et-meynac.fr](http://www.camblanes-et-meynac.fr)

### ● Affichage

Quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis au format réglementaire a été affiché sur les panneaux municipaux prévus à cet effet et en six endroits de la commune. Le certificat d'affichage est donné en annexe 5.

### ● Supports offerts au public pour le dépôt d'observations

- Registre papier : un registre pour les besoins de l'enquête publique a été ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.
- Adresse postale : l'adresse postale de la mairie de Camblanes-et-Meynac a été rappelée dans l'arrêté municipal pour toutes les correspondances destinées au commissaire enquêteur.
- Support numérique : une adresse dédiée ([revisionplucamblanesetmeynac@mail.com](mailto:revisionplucamblanesetmeynac@mail.com)) a été ouverte sur le site de la commune, conformément à l'arrêté municipal

## 4.4 Déroulement de l'enquête publique

### ● Tenue de permanences au profit du public

Permanences		Dates et horaires
Permanence n°1	:	Lundi 3 novembre de 9h30 à 11h30
Permanence n°2	:	Jeudi 13 novembre de 14h00 à 17h00
Permanence n°3	:	Samedi 22 novembre de 10h00 à 11h30
Permanence n°4	:	Mercredi 3 décembre de 14h00 à 17h30

### ● Clôture de l'enquête et rédaction du procès - verbal de synthèse

A l'issue de l'enquête, le mercredi 3 décembre 2025, le commissaire enquêteur a clôturé le registre d'enquête publique. Le procès-verbal de synthèse a été présenté au porteur de projet le 8 décembre 2025 (cf. annexe 5).



## V. Observations déposées lors de l'enquête publique

▪ Nombre total de visiteurs	<b>67</b>
▪ Nombre total de dépositions écrites dans le registre d'enquête	<b>48</b>

Faisant suite au procès-verbal de synthèse, un mémoire en réponse a été adressé au commissaire enquêteur le 19 décembre 2025. Pour connaître la réponse argumentée du porteur de projet, le lecteur est invité à se reporter au document donné en annexe 2.

Numéro RE	Contributeurs	Expression de la requête	Résumé de la réponse du porteur de projet (PP) et du commissaire enquêteur (CE)
R1 R1 bis	Mr et Mme NOVELLO J. Pierre Parcelle AC 392 A  Mme NOVELLO Cécile Parcelle AC 393 B	Faisant suite à de nombreuses réclamations, demande d'un reclassement en zone constructible de leurs deux parcelles au motif qu'elles sont situées dans un hameau, entre deux maisons, et desservies par les réseaux et une route.	<b>PP : Avis défavorable</b> Les parcelles sont classées en zone Nh où les constructions nouvelles sont interdites avec un risque mouvement de terrain. Elles font également partie de la trame verte et bleue du Rébédèche.  <b>CE : Avis concordant</b> pour les mêmes motifs
R 2	Mr PLANTEY Jean-Paul SARL TERRAQUITAINE Parcelle AC 138 23 Ch. de Lourqueyre	La parcelle est située en zone inondable ; il est demandé son reclassement en zone UB, <u>du moins pour la partie centrale du terrain</u> très faiblement inondée, au vu du résultat de l'étude transmise par le bureau ARTELIA. Un bassin d'étalement, dans la partie nord la plus exposée de la parcelle, pourrait être mis en œuvre pour le recueil et l'écoulement des eaux de ruissellement. L'étude est annexée avec carte et fiche du services public.	<b>PP : Avis défavorable</b> La parcelle se situe dans une zone inondable et de glissement de terrain : le PLU doit prendre en compte ces risques pour la protection des biens et des personnes. La demande ne peut être satisfaite de manière isolée car le risque concerne l'ensemble des constructions du secteur.  <b>CE : Modération</b> A l'appui de l'étude fournie, la demande porte sur la partie centrale du terrain avec un aménagement prévu au nord de la parcelle : une décision ne semblerait pouvoir être prise qu'au vu de l'examen d'un futur projet abouti.
R 3 R 9 bis	Mme BOUTIN Patricia 2 Le Négrot Parcelle AI 2	Une partie du terrain (4000 m²) en zone UC a été déclassée en zone A ; la demande porte sur l'inclusion de ladite parcelle, ou bien une partie, en zone UH.	<b>PP : Avis défavorable</b> Une surface de 1800 m² a déjà été maintenue en zone constructible en cohérence avec les limites des fonds voisins. Accorder ce droit à toute la parcelle serait incompatible avec l'objectif de maîtrise du développement urbain affiché dans le PADD.  <b>CE : Avis concordant</b> De plus, pour assurer un traitement équitable, consentir une augmentation de surface constructible reviendrait à reconnaître les mêmes droits aux terrains contigus n°450 et 451, au titre du trait d'alignement.

<p><b>R 4</b></p> <p><b>R-24</b></p> <p>-----</p> <p><b>R4 bis</b></p> <p><b>R 20</b></p>	<p><b>Mme COSNIER Maria</b>  <b>19 Ch. de Lourqueyre</b>  <b>Parcelles 128 129 517</b></p> <p>-----</p> <p><b>Mr MICHEL Vincent</b>  <b>21 Ch. de Lourqueyre</b>  <b>Parcelle 952</b></p>	<p>Madame COSNIER conteste le classement des parcelles 128 et 129 en zone inondable, l'aléa n'étant pas prouvé au niveau de sa propriété ; elle demande la réalisation de bassins de retenue des eaux plus en amont et le retour en constructibilité.</p> <p>Monsieur MICHEL fournit un argumentaire sur la réalité de l'aléa inondation redouté sur le Chemin de Lourqueyre, tendant à démontrer que la disparition de causes aggravantes lors de l'inondation du secteur en 2021 ne justifie pas le zonage projeté.</p>	<p>Se référer à la réponse donnée R33.</p>
<p><b>R 5</b></p> <p><b>R 25</b></p>	<p><b>Mr et Mme MAGNIN</b>  <b>et leur fille Christel</b>  <b>Ch. De Lourqueyre</b>  <b>Parcelles 100 101</b>  <b>102 105 106</b></p>	<p>Contestent le classement de leurs parcelles en zone inondable car situées à 0,5 m au-dessus du niveau de la route</p>	<p>Se référer à la réponse donnée en R33.</p>
<p><b>R 6</b></p> <p><b>R11</b></p> <p><b>R 18 bis</b></p> <p><b>R 19 ter</b></p>	<p><b>Mr HEBRARD Philippe</b>  <b>Domaine de la</b>  <b>Métairie</b></p> <p><b>Parcelles 334 à 336</b>  <b>Parcelles 339 à 342</b>  <b>Parcelle 353</b></p> <p>-----</p> <p><b>Parcelles 61 62 63</b></p>	<p>Les parcelles qui étaient classées en zone UB intègrent dans le projet un zonage N. la demande porte sur leur reclassement en zone UCp et en zone A spécifiquement pour la parcelle 334.</p> <p>A défaut, demande de création d'un STECAL en Nh destiné à accueillir des constructions ou changements de destination ou bien encore la mise en place d'une OAP sectorielle pour la parcelle 334 en lien avec la 333 du CG 33. Dossier annexé en R 18 bis</p> <p>Demande qu'une ancienne décharge municipale soit éliminée</p>	<p><b>PP : Avis défavorable</b></p> <p>La demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à préserver l'armature naturelle du territoire et les continuités écologiques : les parcelles, situées en contrebas de la route du bourg, font partie du coteau boisé à préserver.</p> <hr/> <p><b>CE : Modération</b></p> <p>Le requérant présente plusieurs alternatives à son projet ainsi que des demandes de clarifications méritant une réponse autre que canonique.</p>
<p><b>R 7</b></p> <p><b>R 14 bis</b></p>	<p><b>Mr et Mme Laurent</b>  <b>ROUGIER</b>  <b>11 Ch. de Garistoy</b>  <b>Parcelle AK 290</b></p>	<p>La parcelle qui se situe sur une cavité souterraine a fait l'objet d'un diagnostic par le syndicat intercommunal des carrières 33 : la carrière est déclarée très bien conservée sans aucun signe de dégradation visible.</p> <p>En conséquence, les requérants demandent à ce que leur terrain soit déclaré constructible. Un dossier est annexé à la demande.</p>	<p><b>PP : Avis défavorable</b></p> <p>La parcelle est située dans un secteur qualifié d'aléa fort « fontis » et le projet de révision du PLU a pour objectif d'éviter d'aggraver l'exposition des biens et des personnes.</p> <hr/> <p><b>CE : Modération</b></p> <p>La réponse est inadéquate : seul le zonage définitif du futur PPRMT, arrêté par les services de l'Etat destinataire de l'étude d'expertise fournie, pourra stipuler le droit à construire, assorti d'obligations de contrôle de la parcelle aux frais du propriétaire.</p>
<p><b>R 8</b></p> <p><b>R 16 bis</b></p>	<p><b>Mr et Mme</b>  <b>CHATILLON</b></p> <p><b>15 Route de Meynac</b>  <b>Parcelles</b>  <b>171 172 174 304 305</b></p>	<p>Toutes les parcelles sont reclassées en zone N dans le projet de PLU : demande à ce qu'elles soient maintenues en zone A en raison d'activités agricoles, comme représentées dans le PLU en vigueur. Un dossier est annexé à la demande.</p>	<p><b>PP : Avis défavorable</b></p> <p>La parcelle est située dans un secteur qualifié d'aléa fort « fontis » et le projet de révision du PLU a pour objectif d'éviter d'aggraver l'exposition des biens et des personnes.</p> <hr/> <p><b>CE : Modération</b></p> <p>La requête n'a pas été comprise ; les requérants inquiets de ne plus pouvoir exploiter une activité agricole sur leur parcelle demandaient le reclassement en zone N ; la réponse adéquate consiste à confirmer cette possibilité en zone N.</p>

R 9 R 12 ter R 15 et 19	Mr ACEVEDO J.-Pierre et Dominique Parcelles 353 et 354	Demande le reclassement des deux parcelles dans la zone UH contiguë, afin de bénéficier de la constructibilité. Une lettre est annexée à la requête (R 12 ter).	<b>PP : Avis favorable</b> Le reclassement des deux parcelles est accepté en zone UH avec suppression de l'EBC.  CE : Dont acte
R 10 R 20 bis	Mr PERRAIS Grégory 2 Chemin de Mugron Parcelle n°28	Reconstruction d'extension de sa maison à l'arrière de son terrain, à proximité de l'église de Meynac, pour faire un garage fermé et un espace technique. Le secteur initialement constructible en Ah est reclassé en A. Un dossier est fourni en R 20 bis.	<b>PP : Avis favorable</b> Extensions limitées de constructions d'habitation existantes autorisées en zone A.  CE : Dont acte
R 12 R12 bis	Mme DUPUCH BOUYSSOU Parcelle 258  Mme DUPUCH P. 919, 922, 840	Conteste le changement des 4 parcelles initialement en zone constructible et reclassées en zone N ; demande leur reclassement en zone constructible	<b>PP : Avis favorable pour la parcelle 258</b> Un reclassement en zone UH est accepté en cohérence avec les autres parcelles du secteur.  <b>Avis défavorable pour les autres parcelles</b> Les parcelles se situent dans un secteur de risque de mouvement de terrain (aléa glissement).  <b>CE : Modération</b> Seul le zonage définitif du futur PPRMT, arrêté par les services de l'Etat pourra établir le droit à construire, assorti éventuellement d'obligations de contrôles des parcelles aux frais du propriétaire.
R 13	Mr CHUSSEAU Fabrice Parcelle AI 364 8 bis Ch. de Bourbon	Demande le reclassement de la parcelle de très petite taille reclassée en zone A en zone constructible.	<b>PP : Avis favorable</b> Reclassement de la parcelle en zone UH.  CE : Dont acte
R 14	Mr CHIRON 8 rue Fernand Dé	Modification de la règle de la hauteur des clôtures dans le secteur de son domicile en raison de la forte déclivité du terrain, se situant en limite de propriété et au droit de la voirie et pour une raison de sécurité pour les enfants.	<b>PP : Avis défavorable</b> La rue Dé ne présente pas une déclivité suffisante pouvant justifier une modification de la hauteur des clôtures.  <b>CE : Modération</b> La réponse apparaît quelque peu lapidaire. Il est d'usage, dans un règlement, de préciser une dérogation portant sur une dimension, en fonction d'une configuration particulière d'un terrain, en un point donné, et pour des raisons sécuritaires.
R 16	Mme BIGUERIE 2 Impasse Méric Parcelles 50 51 53 54 45 46 47 48 49	Relève que l'Impasse de Méric n'est pas à la largeur réglementaire (5 mètres minimum) mais elle ne veut pas qu'un élargissement se fasse sur ses parcelles.	CE : Demande non prise en compte. La requérante adressera ultérieurement sa requête au Maire.
R 17	ASL Le Pin Franc Parcelle AD 503	Souhaite connaître la raison du classement de la parcelle en N. Actuellement en zonage UC.	<b>PP : Avis défavorable</b> La parcelle, comporte de petites zones humides ; sa bonne conservation justifie une protection.  <b>CE : Avis concordant</b>

<b>R 18</b>	<b>Mme THAMIN (p.447) Mme DUPOUY (p.450) Mme De GIACOMONI (p. 451)</b>	Demandent à ce que les parcelles respectives intègrent la zone UH Requête présentée par Mr MAILHO gérant d'une activité immobilière à Bordeaux	<b>PP : Avis défavorable</b> La demande constitue une extension de l'enveloppe urbaine du quartier de Meynac. Or, compte tenu de leur superficie, les parcelles ne peuvent être qualifiées de dents creuses. Un reclassement en zone UH serait incompatible avec les orientations du PADD.  <b>CE : Avis concordant</b>
<b>R 19 bis</b>	<b>Mr MOUFFLET Michel 9 Route des Deux Ponts</b>	Secteur du Pont de Caillou. Réclame la création de nouveaux fossés pour l'écoulement des eaux de pluie et la création d'un bassin de retenue	Se référer à la réponse donnée en R33.
<b>R 21</b>	<b>Mr LE POEZELLER Cédric Parcelles AD 41 AD 50 –AD 51</b>	Le requérant présente un courrier dans lequel il expose les arguments en défaveur du déclassement des parcelles citées dans le projet de PLU : il demande de reclasser en zone constructible les parcelles AD 41 et AD 51 dans une logique d'un ensemble d'unité foncière et d'étendre la zone UH à l'arrière du stade à la parcelle AD 50.	<b>PP : Avis défavorable</b> Compte tenu de l'avis de l'INAO.  <b>CE : Modération</b> Les parcelles à retirer, selon l'avis donné par l'INAO ne sont pas celles du requérant : la parcelle AD 50 mériterait un examen complémentaire pour être rattachée à la zone UH ou AU.
<b>R 21 bis</b>	<b>Mr PARISSE Philippe 5 Ch. de Lourqueyre</b>	Conteste le classement de la zone inondation.	Se référer à la réponse donnée en R33.
<b>R 22 R 38</b>	<b>Mr CHABANE Thierry 8 Chemin du Calvaire</b>	Conteste le classement en zone inondable du Chemin de Lourqueyre. Son terrain a été relevé de près de 1 m pour éviter une nouvelle inondation sur son fonds.	Se référer à la réponse donnée en R33.
<b>R 23</b>	<b>Mr FUMERY Martin 46 Route de Meynac P. 657 658 660 661 663 664 665 666</b>	Demande la suppression de l'interdiction de la création d'un accès indirect pour un terrain à bâtir en second rang. Demande le classement de la partie sud de la parcelle 664 en zone constructible	<b>PP : Avis défavorable</b> Compte tenu de l'orientation du PADD visant à accompagner la densification du plateau urbanisé par un encadrement des divisions parcellaires.  <b>CE : Avis favorable pour le reclassement de la partie sud de la parcelle 664.</b> On observe un décalage entre la réponse de portée générale qui est donnée et la requête limitée concernant la parcelle 664.
<b>R 26</b>	<b>Madame DEBUIRE 17 Ch. de Lourqueyre</b>	Conteste le classement en zone inondable.	Se référer à la réponse donnée en R33.
<b>R 27 R 39</b>	<b>Mr et Mme GARCIA 27 Ch. de Lourqueyre</b>	Conteste le classement en zone inondable	Se référer à la réponse donnée en R33.
<b>R 28</b>	<b>Mme DECELLE 11 Ch. de Lourqueyre</b>	Demande des précisions sur plusieurs points de zonage ainsi que sur quelles données repose le classement en zone inondable	Se référer à la réponse donnée en R33.

R 29	Mr TRUPIN Guy	Observations générales sur le PLU	PP : Le groupe prend acte des observations émises.
R 30	Mr DETRAZ 7 Ch. de Lourqueyre	A fourni un rapport détaillé sur le projet PLU apportant des modifications et rectifications d'erreurs A donné un avis défavorable	PP : Les erreurs matérielles ou l'actualisation des données telles que mentionnées dans la contribution fournie pourront être prises en compte.
R 31	Mr LE POEZELLER Philippe Parcelle AD 42	Demande à ce que la parcelle soit reclassée en UH compte tenu de sa localisation et des accès réseaux ; la parcelle se situe en limite de sa parcelle AD 416 dont il est propriétaire	<b>PP : Avis favorable</b> La parcelle AD 42 pourra être classée en zone 1AU.  CE : Dont acte
R 32	Mr PERRET Edouard Parcelles AH 144 152 158	Demande à ce que ses parcelles classées en A soient requalifiées en UH.	<b>PP : Avis défavorable</b> La demande constitue une extension de l'enveloppe urbaine du quartier de Meynac. Or, compte tenu de leur superficie, les parcelles ne peuvent être qualifiées de dents creuses. Un reclassement en zone UH serait incompatible avec les orientations du PADD.  <b>CE : Modération</b> Il faut apprécier la pertinence de l'avis rendu sur chacune des parcelles citées afin d'éviter un arbitrage du « tout ou rien » : la parcelle 158, en totalité ou en partie semble déroger à l'affirmation.
R 33	Monsieur ROUSSEAU Didier 2 Che. de Lourqueyre	Conteste le zonage inondation du Chemin de Lourqueyre. A fourni une présentation du ruissellement avec photos	<b>CE : Modération</b> La réponse donnée aux riverains du secteur du Rébédech se veut descriptive des actions menées par les acteurs de la planification du risque inondation. Pour autant, bien qu'elle apparaisse précise, sous cet angle, elle ne répond pas à l'attente des pétitionnaires qui s'interrogent sur la modélisation utilisée pour déterminer le pourtour du zonage inondation, et ce d'autant que seule une partie du Chemin de Lourqueyre aurait été, selon leurs dires, étudiée. <b>Ils demandent également à connaître les possibles aménagements qui seraient susceptibles, à l'avenir, de contenir le risque inondation.</b> En conséquence, une réunion d'information rassemblant les riverains du quartier serait le seul moyen de répondre de manière satisfaisante aux inquiétudes ce qui, somme toute, correspond à l'esprit d'une enquête publique.
R 34	Mme PAUL Stéphanie 25 Ch. de Lourqueyre	Conteste le zonage en zone inondable du Chemin de Lourqueyre	Se référer à la réponse donnée en R33.
R 35 R 37	Messieurs LAPORTE Sébastien et Aurélien	Approuvent le changement de limite de la parcelle AI 002 : limite de la zone UH et N	Dont acte.
R 36	Mme LEAL Monica 23 Ch. de Lourqueyre	Conteste le zonage inondation sur le Chemin de Lourqueyre	Se référer à la réponse donnée en R33.

R 40	<p><b>GFA CHATEAU COURTADE</b></p> <p><b>Parcelles AC 803 AC 136 et AD 028</b></p> <p><b>(Cabinet avocats LAVEISSIERE)</b></p>	<p>Demande le reclassement de la parcelle AC 803 et 136 en zone constructible. De même pour la parcelle AD 028 pour au minimum la partie sud longeant la parcelle AD 377.</p>	<p><b>PP : Avis défavorable pour les parcelles AC 803 et AD 028</b></p> <p>Les parcelles sont en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT et se trouvent protégées au titre des terroirs viticoles.</p> <p><b>Avis favorable pour la parcelle AC 136</b></p> <p>Reclassement d'une partie en zone UH.</p> <hr/> <p><b>CE : Avis concordant</b></p>
------	--	---	---

## 2. Question posée par le commissaire enquêteur

<p><b>Classement de zones en EBC</b></p>	<p>On relève une augmentation de la surface des EBC ; or, cet outil qui a pour but de protéger des espaces particulièrement remarquables ou menacés, complexifie les actes de gestion durable des forêts. Par ailleurs, la gestion forestière est déjà très encadrée par le Code forestier. N'y a-t-il pas avantage pour la collectivité à opter pour des « espaces paysagers à protéger » ou des « espaces verts protégés » présentant des contraintes moins fortes pour faire des aménagements légers dans les secteurs concernés par la classification en EBC ?</p> <hr/> <p><b>Réponse du porteur de projet :</b></p> <p>Le classement en EBC est justifié par la politique menée par la collectivité pour la protection des espaces boisés. Une justification claire et précise est donnée pour les trois grands types d'ensembles boisés retenus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les boisements linéaires marquant l'escarpement surplombant la vallée de la Garonne ;</li> <li>- Les boisements surplombant la vallée du Moulinan ;</li> <li>- Les boisements situés sur le plateau.</li> </ul> <hr/> <p><b>Observation du commissaire enquêteur :</b></p> <p>La question posée ne remettait en cause la justification d'une classification en EBC ; elle portait sur l'intérêt qu'une collectivité pourrait avoir à conserver une certaine souplesse pour envisager des aménagements légers, ayant toute leur place dans de tels espaces, tout en assurant une réelle protection des secteurs boisés considérés.</p> <p>A l'appui de cette réflexion, il convient de rappeler que l'intention du législateur a été de donner à cet outil d'urbanisme un usage exceptionnel, en complément des moyens de protection existants.</p> <p>En application de l'article L.151-231 du Code de l'urbanisme, une protection des espaces présentant une sensibilité écologique particulière ou un intérêt paysager est envisageable sur certains secteurs, sous forme « d'espaces paysagers à protéger » (EPP) ou « espaces verts à protéger » (EVP).</p> <p><b>Il convient donc d'établir les avantages que procure un classement en EBC par rapport aux autres outils d'urbanisme, sans omettre de souligner qu'une classification en Np donne déjà une garantie de protection aux espaces boisés.</b></p>
--	--

Fait à BORDEAUX le 22 décembre 2025

Le commissaire enquêteur Francis CLERGUEROU



∞∞∞∞∞



## PARTIE B : Conclusions et avis du commissaire enquêteur

### I. Analyse de points particuliers du dossier

- A. Concertation et information du public : deux exigences complémentaires
  - B. Le délicat équilibre entre la préservation de la ressource en eau et la maîtrise de la démographie
  - C. Les orientations prises pour la définition d'un projet d'accueil : des choix cohérents
  - D. Le reclassement de zones constructibles en zones agricoles ou naturelles : le risque juridique
  - E. La prescription réglementaire de la servitude d'utilité publique I4 : le cas de RTE
  - F. Recommandations pour la prise en compte de risques naturels
- 

### A. Concertation et information du public : deux exigences complémentaires

#### I. Une action de concertation mise en œuvre...

##### a. L'importance de la concertation

La Commission Nationale du Débat Public (CNDP) rappelle que le droit de la participation a pour objectif de permettre au public de peser sur les décisions avant qu'elles ne soient prises. Légalement, le public doit pouvoir influencer sur les décisions relatives à l'opportunité d'un plan ou d'un projet ainsi que sur les objectifs, alternatives et grandes caractéristiques. Dans la mesure où le processus décisionnel s'avère long, la participation du public doit être organisée avec sincérité par les responsables d'un plan ou projet.

##### b. Constat des actions menées par la commune

Faisant suite à la commande publique du 15 janvier 2021, l'Agence Métaphore a été sélectionnée comme bureau d'études : ainsi, dès le 2 août 2021, un registre a été ouvert en mairie pour permettre au public d'exprimer ses commentaires. A la date du 7 juillet 2025, 9 commentaires seulement étaient enregistrés.

Lors de la séance du Conseil Municipal du 23 janvier 2023, le projet de développement et d'aménagement durable (PADD) a été présenté à l'ensemble des élus communaux. Les échanges du débat ont été publiés sur le site internet de la municipalité.

Une réunion de concertation au profit de l'ensemble des agriculteurs de la commune s'est tenue le 25 février 2025, laquelle s'est prolongée par des entretiens individuels. Cette initiative, visant une population spécifique, se justifiait par l'importance du secteur viticole sur le territoire et par la nécessité de protéger et de maintenir une activité qui traverse actuellement une crise majeure.

Parallèlement, dans le cadre de la procédure d'élaboration en cours, la collectivité invitait le 28 mars 2025 les futures personnes publiques associées à une présentation du projet de PLU.

Puis, à la date du 20 mai 2025, s'est tenue une réunion publique réunissant environ 200 personnes aux fins de présenter l'intégralité de la démarche. Pour ce faire, la population avait été avisée de l'événement par la distribution d'un avis dans les boîtes aux lettres, relayée sur les supports de communication numériques de la commune.

Plusieurs autres actions informationnelles ont été intégrées dans le journal municipal « Message » tout au long de l'avancement des travaux de révision du PLU.

### c. Analyse

La commune a bien mené des actions d'information et de concertation selon un mode classique : c'est ainsi que la mise en place en tout début de procédure d'un registre disponible à la mairie pour le recueil d'observations n'a peut-être pas bénéficié, dans la durée, d'une publicité suffisante : ainsi, seulement 9 observations ont pu être inscrites. Par ailleurs, si l'initiative de réunir les personnes publiques associées s'avère tout-à-fait pertinente, l'action ne peut prétendre s'inscrire dans une démarche de concertation, bien qu'une restitution des débats ait été faite sur le site internet de la municipalité.

On relève toutefois, la décision opportune de rassembler une population spécifique, le monde viticole, pour une présentation spécifique du projet pouvant affecter ses parcelles.

Quant à l'organisation d'une réunion publique, elle demeure le point focal d'une concertation, à la condition de ne pas se limiter à la seule délivrance d'informations. Si ce mode d'action présente l'avantage de résumer un projet et de pouvoir répondre en direct aux questions posées en présence du porteur de projet, l'événement programmé à une date donnée ne facilite pas toujours la bonne diffusion et compréhension des enjeux, en raison de la facilité qu'elle donne aux opposants au projet de monopoliser la parole au détriment des échanges dans un climat apaisé.

Ainsi, il convient de souligner que l'élaboration d'un PLU s'étale sur plusieurs années et que l'information délivrée trop tôt s'en trouve diluée dans le temps pour les résidents et peut être ignorée pour les nouveaux arrivants.

### d. Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate que des actions d'information et de concertation ont bien été mises en œuvre durant la période du déroulement de la procédure d'élaboration du PLU.

De fait, le dossier volumineux présenté à l'enquête publique, rassemblant l'ensemble des études et plans réalisés sur une période de cinq ans, s'avère pour la majorité du public un exercice de compréhension fastidieux, alors même que l'aspiration commune recherchée par le citoyen se réduit assez souvent à vérifier l'existence d'un « *bien vivre ensemble* » dans un environnement proche de son lieu de vie. Mais, au-delà des actions mises en œuvre, encore faut-il s'assurer que la concertation ait pu directement atteindre les personnes concernées par une partie d'un plan ou d'un projet : un aménagement urbain impactant des parcelles privées ou des emplacements réservés lesquels, bien que présentés à l'ensemble de la population d'un territoire à l'occasion d'une réunion publique, se solderait par une illusion d'acceptabilité s'il reposait simplement sur une opinion récoltée à la cantonade.

## II. ...mais une action d'information qui aurait mérité d'être prolongée et sectorisée

### a. Constat

Certaines personnes ont déclaré avoir découvert le projet à l'occasion de la parution des avis de l'enquête publique ; d'autres, averties par les campagnes menées par le porteur de projet, ont affirmé de ne pas avoir été contactées par des experts pour des visites de leurs parcelles, ni avoir été informées personnellement par les services de la mairie que leurs biens étaient directement frappés par des mesures contraignantes. **Il en ressort que ces personnes n'ont pu, selon leurs dires, bénéficier d'une possibilité de faire connaître leur point de vue au porteur de projet.**

## b. Analyse

La question de l'acceptabilité sociale porte sur le décalage entre le recueil d'une opinion générale exprimée lors d'une réunion publique et le point de vue d'une partie de la population directement concernée par un projet. Or, pour un propriétaire, une modification de règle peut représenter un changement important dans l'usage de ses biens. Il revient donc au porteur de projet d'être à l'écoute des pratiques existantes et des traditions, afin d'évaluer le niveau d'acceptation qu'amènerait un changement envisagé.

- ➔ A titre d'illustration, et pour remédier à cet obstacle, on peut citer la mise en place d'une plateforme en ligne annoncée durant la réunion publique pour la récolte de contributions directes, élargissant ainsi le cercle du public par rapport au registre d'enquête publique.
- Il est également possible d'organiser une exposition par panneaux et dessins détaillant le projet et la procédure dans des locaux adaptés de la municipalité.

Le commissaire enquêteur adosse sa réflexion sur :

- Le Code de l'environnement portant sur l'enquête publique qui précise en son article L.123-1 que : *« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public **ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers** lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement »*, et dans l'article L.123-2 : *« Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision... »*.
- la loi du 27 décembre 2012 relative à la mise en œuvre du principe de participation du public, défini à l'article 7 de la Charte de l'environnement : *« ... toute personne est informée ... dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui sont prises en compte par l'autorité compétente »*.
- La Convention d'Aarhus qui stipule, dans son article 6 : *« Chaque partie prend des dispositions pour que la participation du public commence au début de la procédure, c'est-à-dire lorsque toutes les options et solutions sont encore possibles et que le public peut exercer une réelle influence »*.

## c. Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur atteste de l'effectivité d'une concertation au travers des actions mises en œuvre par le porteur de projet, portant sur le diagnostic de la commune et sur la justification des règles d'urbanisme. Mais il convenait peut-être, de manière volontariste et pour une meilleure acceptabilité du projet, de compléter les actions par une plus large information, susceptible d'atteindre les propriétaires concernés par les mesures nouvelles du projet de PLU.

○○○○○○○○

## B. Le délicat équilibre entre la préservation de la ressource en eau et la maîtrise de la démographie

### a. Sur la ressource en eau potable

- Constat

La commune dépend du Syndicat de l'Entre-Deux-Mers (SIEA) qui exerce la compétence de production et de distribution d'eau potable pour 8 communes. La production est issue de sept forages différents. Camblanes-et-Meynac dispose d'un forage à Port-Neuf captant dans l'Eocène-Centre et qui produit environ 300 000 m<sup>3</sup> en 2019, respectant l'autorisation globale annuelle de prélèvement établie à 500 000 m<sup>3</sup>. Le projet de PLU évalue un besoin supplémentaire de 39 000 m<sup>3</sup>, correspondant à la construction de 245 nouveaux logements dans les zones à urbaniser, soit un peu plus de 450 habitants supplémentaires attendus en 2032.

Le rendement du réseau de distribution d'eau potable est de 80 %. Le dossier indique que le maillage sur le territoire est en mesure de supporter la densification prévue de l'habitat, avec une capacité de production suffisante à partir du forage communal.

- Interrogation

Le Département (AVIS n° 15) et le SIEA (AVIS n°18) relèvent que l'évaluation de l'impact sur la ressource en eau, au regard de l'augmentation de la population à horizon 2032, n'est toutefois pas démontrée car les données relatives au réseau d'adduction en eau potable datent de 2017. Il en est de même pour les volumes annuels de prélèvement autorisés. Ainsi, la capacité du réseau actuel pourrait ne pas répondre à l'ensemble des besoins futurs<sup>10</sup>. Le SIEA souligne par ailleurs que si le bilan moyen actuel « besoins-ressources » est excédentaire sur chaque commune adhérente, il pourrait être déficitaire sur la totalité du syndicat en période de pointe. En effet, l'autorisation globale de prélèvement qui porte sur 7 forages est accordée jusqu'à 1 850 000 m<sup>3</sup>/an et l'étude prospective des besoins futurs est estimée à plus de 2 000 000 m<sup>3</sup>/an.

- Point de vigilance

Etant donné que la focale de l'étude portant sur le seul territoire communal ne permet pas une vision globale de la capacité du syndicat en alimentation en eau potable, il est difficile de porter une évaluation prospective précise, en gardant à l'esprit que la ressource est classée en unité de gestion Eocène-Centre déficitaire. En restant à l'échelle locale, la compatibilité du projet de PLU avec la ressource eau potable doit pouvoir être démontrée à partir de données actualisées et transmises annuellement aux communes par le SIEA. Le dossier mentionne quelques mesures de modération de prélèvements. A ce titre, il y aurait sans doute avantage à ce que le règlement stipule une règle sur les dimensions maximales des piscines. Mais, prioritairement, en termes d'efficacité de récupération de volume d'eau, la programmation des travaux pour lutter contre les pertes d'eau pourrait être explicitée dans le dossier.

---

<sup>10</sup> Cf. article du sud-Ouest du 16 septembre 2021 «Besoins en eau : «...il faut actionner tous les leviers possibles : Pour le territoire du Bassin Adour-Garonne, il y a urgence : le déséquilibre chronique entre l'offre et la demande nécessite des actions rigoureuses dans les années à venir. Il manque aujourd'hui 250 millions de m<sup>3</sup> pour assurer les besoins annuels de la population et des activités économiques... le déficit enflera jusqu'à 1,2 milliards de m<sup>3</sup> en 2050 ; les solutions naturelles consistent en la préservation des zones humides et l'optimisation des retenues artificielles et la création éventuelle de nouvelles retenues ».

## **b. Sur la gestion des eaux pluviales.**

### **• Constat**

Le territoire est à dominante résidentielle dans des zones bien délimitées mais, compte tenu du fait que plusieurs secteurs, situés principalement dans des espaces naturels, sont vulnérables aux remontées de la nappe phréatique, la gestion des eaux pluviales constitue un enjeu important et ce d'autant plus que le développement urbain induit une augmentation des surfaces artificialisées. En effet, les matières en suspension (MES) sont les principaux vecteurs de la pollution des eaux de ruissellement.

Le dossier indique qu'un schéma directeur des eaux pluviales est en cours de réalisation ; il mentionne que la capacité d'infiltration des sols est défavorable dans la plaine alluviale et médiocre sur les coteaux et le plateau urbanisé. De fait, pour limiter les incidences de l'imperméabilisation des sols, plusieurs mesures réglementaires sont stipulées dans le projet de révision du PLU : retrait d'implantation des constructions par rapport aux ruisseaux, limitation de l'emprise au sol des bâtis, application de coefficients de pleine terre sur les parcelles construites, résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette...Par ailleurs, des emplacements réservés sont prévus pour la création de 5 bassins de rétention des eaux pluviales (ER 21 à 25).

### **• Interrogation**

Le dossier n'aborde pas l'étude du ruissellement des eaux pluviales.

Le Syndicat intercommunaire d'étude de travaux de restauration et d'aménagement des bassins versants (SIETRA), dans l'avis rendu (REM n°20), souligne l'acuité du phénomène pour le secteur des palus sur le bord de la Garonne : « L'emplacement réservé n°21 est un projet de bassin de rétention pour les eaux pluviales. Or, il se situe dans le champ d'expansion de crue du Rebedech. Il risque donc d'être saturé par le débordement du cours d'eau au lieu de servir de rétention pour les eaux pluviales... ».

### **• Point de vigilance**

Le schéma directeur des eaux pluviales, une fois validé, devra être versé en annexe du PLU.

Ce thème d'étude rejoint l'observation faite sur l'élargissement de l'étude du risque inondation - au-delà de la simple prescription du PPRI Garonne - intégrant les autres cours d'eau traversant le territoire, le phénomène de remontée de nappes et le ruissellement des eaux pluviales.

## **c. Sur le recueil et le traitement des eaux usées**

### **• Constat**

Le SIEA assure la compétence assainissement collectif et non collectif de la commune.

La majorité des zones prévues en urbanisation est desservie par le réseau : seule la zone AU « La Lande » n'y est pas raccordée. L'assainissement des eaux usées du bourg et de sa périphérie ainsi que l'extrême est du territoire est assuré par la station d'épuration communale d'une capacité nominale de 2 500 Equivalents-Habitants (EH) ; la charge maximale relevée en 2019 était de 1750 EH, soit une marge résiduelle de 750 EH pouvant absorber l'augmentation de la population prévue en 2032.

- Interrogation

Le dossier d'enquête publique n'aborde pas suffisamment la question de l'assainissement collectif : si la croissance démographique projetée dans le document est bien évaluée au regard des capacités de traitement des eaux usées de la commune, le potentiel de traitement de la station d'épuration est susceptible d'être rapidement atteint. Par ailleurs, la dernière étude du système d'assainissement sur le secteur desservi par la station d'épuration communale datée de 2002, mettait en évidence la sensibilité du réseau aux intrusions d'eaux parasites.

- Point de vigilance

Les données disponibles les plus récentes, datant de 2019, ne peuvent garantir l'état réel de fonctionnement à ce jour. Or, la capacité à disposer d'un assainissement performant est une condition nécessaire à tout projet de développement permettant de garantir l'absence d'incidence sur la qualité des masses d'eau. Par ailleurs, pour les constructions autorisées qui ne peuvent bénéficier de l'assainissement collectif, - tout particulièrement pour l'OAP « La Lande » - l'information sur l'aptitude des sols à recevoir des systèmes d'assainissement non collectif apparaît une priorité (DDTM, AVIS n°6). De façon pratique, les habitants sont en droit de savoir quelles sont les prescriptions qui s'imposent à leur parcelle ; des solutions classiques d'assainissement non collectif pourraient être spécifiées en annexe du règlement du PLU.

L'amélioration de la ressource en eau passe par une gestion actualisée de l'état des eaux usées et pluviales : **la prise en compte du potentiel résiduel des stations d'épuration constitue le premier niveau de la réponse**. La ressource en eau étant devenue le critère majeur pour appréhender l'impact sur l'accueil de population, il reste à étayer le dossier du PLU par l'inscription des actions en cours ou projetées.

**Un autre levier d'action est celui de l'économie d'eau**, prioritairement par la recherche des fuites sur le réseau et par une réglementation pour le contrôle des usages quotidiens.

A titre d'exemple, la prescription d'une capacité maximale autorisée pour les piscines demeure une source d'économie non négligeable à confronter avec une consommation équivalente au profit de nouveaux logements privés qui peuvent être réalisés dans les zones constructibles. Une consommation raisonnée de celles-ci permettrait d'accueillir **l'équivalent de 10 logements supplémentaires** sur une période de 10 ans.



## Complément n°1 : Quelques chiffres sur la consommation d'eau domestique et publique

- Source : Observatoire national des services d'eau et d'assainissement :  
Le besoin en eau à usage domestique est passé de 106 l/j/hab. en 1975 à 165 l/j/hab. en 2014.
- Source : Le centre d'information sur l'eau :  
93 % de l'eau potable est consommée pour l'hygiène et 7 % pour l'alimentation
- Source : Agence de l'eau Loire Bretagne et ADEME. Consommation d'eau :  
Ecoles : 20 l/j/élève - Centre de vacances : 100 l/j/ pers. - Camping : 140 à 200 l/j/ pers. - Hôpitaux et cliniques : 300 l/lit/jour - Stade (vestiaires, et arrosage) : 3000 m<sup>3</sup>/an - Nettoyage de marché : 5 l /m<sup>2</sup> - Lavage des caniveaux : 25 l/ml/jour de nettoyage – Maisons de retraite : 100 à 250 l /lit/jour - Restaurants collectifs : 10 à 20l/j/repas

## Complément n°2 : Evaluation de la surconsommation d'eau pour les piscines enterrées

- Source : Cabinet DECRYPTIS pour la fédération des professionnels de la piscine et du SPA :  
En France, on dénombre 2,5 M de piscines dont 1,2 M hors sol, soit 52 % de piscines enterrées. Le Sud-Ouest est la seconde région avec **21 % de foyers possédant une piscine dont 58 % enterrées**. Il y a 30 ans un bassin faisait **72 m<sup>2</sup>** de surface et 1,8 m de profondeur ; actuellement, **la surface moyenne est de 32 m<sup>2</sup> et 1,4 m de profondeur**.  
L'augmentation du nombre de piscines s'élève à 50 % en 10 ans.
- Source : Observatoire des services publics d'eau et d'assainissement 2019 :  
Un foyer de 2,5 personnes utilise en moyenne 329 litres d'eau par jour **soit 120 m<sup>3</sup> par an**.
- Application au cas du PLU de Camblanes-et-Meynac :  
Hypothèse : 220 nouvelles maisons prévues sur une période de 10 ans.  
Le calcul suivant donne le chiffre du surplus de consommation d'eau, si l'on prescrivait une réduction de la surface à 32 m<sup>2</sup> soit un différentiel de 40 m<sup>2</sup> (72 m<sup>2</sup>-32 m<sup>2</sup>) par piscine enterrée.  
On s'intéresse uniquement aux maisons à construire en déduisant les appartements en LLS, soit approximativement 180 maisons :
  - Maisons concernées par une piscine : 180 maisons x 21 % dotées de piscine = 38 piscines
  - Nombre de piscines enterrées : 38 x 58 % = 22 piscines (pour un foyer de 2,4 personnes)
  - Volume de remplissage annuel (sans reemplètement) : 22 unités x 40 m<sup>2</sup> x 1,4 m (hauteur) = 1232 m<sup>3</sup>
  - Nombre équivalent de maisons pour une consommation d'eau à usage uniquement domestique :  
1232 m<sup>3</sup> : 120 m<sup>3</sup> = équivalent de 10 maisons individuelles.

➡ **L'économie d'eau équivaldrait à l'autorisation de construction de 10 maisons supplémentaires dans l'hypothèse de création de 180 maisons individuelles à l'horizon 2035.**



## C. Les orientations prises pour la définition d'un projet d'accueil : des choix cohérents

### a. Les paramètres s'imposant à la planification urbaine

La Loi SRU impose 25 % des résidences principales en logements sociaux pour les communes de plus de 3500 habitants. Or, si la population de Camblanes-et-Meynac est estimée à 3250 habitants en 2024, elle atteindra le seuil fixé par la loi avant la fin de la décennie en cours.

Le déficit en logements locatifs sociaux (LLS) est estimé en 2023 à 148 unités, ce qui représente à cette date un taux de réalisation de 12,7 %.

### b. La réponse spécifique aux besoins de logements sociaux

La réponse inclut l'ensemble de la zone urbaine du bourg et les secteurs faisant l'objet d'une OAP. Pour le centre-bourg, les opérations de constructions de plus de 5 logements devront comporter un minimum de 50 % à destination de logements sociaux et pour les programmes de l'ensemble des autres secteurs intégreront un taux de 30 % minimum.

### c. La pertinence des choix effectués au travers des OA

#### • L'OAP pour l'aménagement des secteurs du bourg

- **Le secteur GARNOUILLEAU** offre 4 ha de terrain à vocation d'habitat, comprenant une résidence pour seniors et une vingtaine de logements individuels groupés ou collectifs ainsi qu'une dizaine de maisons individuelles : programme en cours de réalisation, seule une opération d'habitat collectif doit encore être réalisée. Le programme intégrera 15 % de logements locatifs conventionnés.

**Ce projet, situé à 500 mètres du centre-bourg, à proximité de la RD 14 et bénéficiant d'espaces collectifs paysagers apparaît totalement cohérent.**

- **Le secteur DUPLESSY** qui sera entièrement dédié aux logements sociaux.

S'inscrivant dans la politique de renforcement de la mixité sociale, sur une surface de 0,7 ha, située à proximité immédiate du bourg et d'un arrêt de bus, il conserve le caractère rural et paysager de la commune et pourra offrir une vingtaine de logements sociaux entourés d'un parc aux abords de la route du bourg.

➡ **Ce choix constitue l'une des opportunités les plus caractéristiques pour la réalisation de nouvelles constructions au contact de la zone urbanisée et des commerces de proximité.**

#### • Trois autres OAP, éloignées du centre-bourg, répondent également à l'orientation générale pour la maîtrise de l'étalement urbain et la limitation de la consommation d'espace :

- **Le secteur PAGUEMAOU** représente une surface de 0,7 ha de prairies à aménager, à vocation d'habitat résidentiel ; l'aménagement nécessitera le raccordement aux réseaux de proximité et la création d'une voie de desserte à double sens.
- **LA LANDE** - sur une surface de 1 ha - constituera un secteur résidentiel pour une vingtaine de logements, nécessitant le raccordement aux réseaux de proximité ; l'accès prévu en débouché sur la RD 14 constitue un point critique pour la sécurité des usagers.
- **Le Parc Edmont DUGOT**  
Situé dans un quartier pavillonnaire, et d'une surface de 0,3 ha, la vocation du Parc est résidentielle, facilement raccordable aux réseaux présents sur le secteur.

## D. Le reclassement en zones agricoles (A) ou naturelles (N) : le risque juridique

### a. Constat

La commune se montre soucieuse d'une économie d'espaces agricoles et naturels et elle poursuit une politique vertueuse pour la lutte contre l'étalement urbain, en dehors des enveloppes définies dans les OAP. Ainsi les secteurs affectés par le risque inondation ou mouvements de terrain ont été rendus inconstructibles au double motif du risque naturel encouru et du reclassement des parcelles concernées en zones naturelles protégées (Np), en raison de leur proximité aux ripisylves des ruisseaux Le Moulinan et Le Rébédech. Toutefois, un certain nombre d'administrés ne relevant pas du zonage inondation, disposaient d'un droit à construire sur leurs parcelles situées en bordure de secteurs pavillonnaires, éloignées du centre-bourg et desservies par les réseaux et la voirie. Mais ils constatent, dans le projet de révision du PLU, que leurs terrains sont reclassés en zone A ou N, alors même que le caractère agricole ou arboré n'est pas substantiellement démontré. Ainsi, en l'absence de justifications suffisantes, autres que génériques et décrites dans le rapport de présentation, le lecteur peut se demander si la logique de certains reclassements, *ex abrupto*, de parcelles constructibles et contiguës à des zones urbanisées n'obéit pas à une considération « comptable » visant à atteindre au plus près l'objectif fixé d'une moindre consommation de terres A ou N, comme demandé par les services de l'Etat. Or, il ne s'agit pas en l'espèce de consommation de terres agricoles ou naturelles mais bien plus ici d'en ajouter de nouvelles prises sur les espaces constructibles : ces requalifications peuvent alors apparaître comme des mesures de « compensations » pour des terrains ouverts à l'urbanisation, dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur l'aménagement urbain.

### b. Analyse au plan du risque juridique

On ne développera pas ici l'injonction paradoxale qui peut exister entre la sauvegarde des terres agricoles et naturelles et l'impérieux besoin de satisfaire la réalisation de logements pour une commune ne disposant que de très peu de foncier et qui sera soumise au cours de la décennie à venir à l'obligation réglementaire d'atteindre un quota de logements sociaux. A ce premier défi, on peut relever dans le rapport de présentation, l'absence de projets pour l'agriculture, si l'on excepte la viticulture, laquelle connaît également une forte diminution de ses terres en vignes.

**De fait, la présentation d'une orientation générale argumentée, tout particulièrement pour la mise en valeur des terres agricoles et naturelles, aurait pu justifier, en soi, la plupart des reclassifications de parcelles individuelles.**

Ainsi, la mise en œuvre d'une politique trop ambitieuse pour le reclassement de zones urbanisables en zone A ou N, peut rencontrer des obstacles inévitables qui se traduisent principalement par le refus de certains propriétaires de voir leurs terrains reclassés en zones inconstructibles, dès lors que fait défaut l'absence de justifications rigoureusement corroborées par la reconnaissance des caractéristiques des parcelles en cause. Toutefois, en défaveur de certaines requêtes, il convient de rappeler une disposition jurisprudentielle constante : **« Les propriétaires de terrains n'ont aucun droit acquis au maintien du classement de leurs propriétés dans telle ou telle catégorie de zonage. L'autorité compétente peut donc modifier un zonage sans considération du classement au document d'urbanisme antérieur<sup>11</sup> ».**

---

<sup>11</sup> Il convient de se référer aux articles L.123-1-5 et 123-4 du Code de l'urbanisme.

Cependant, si les reclassements sont susceptibles de générer des contestations - lesquelles, il est vrai, n'aboutissent que rarement sur le fond - elles peuvent dans certains cas conduire à une annulation de tout ou partie d'un PLU, en considération d'un vice de forme ou bien de la procédure suivie pour l'élaboration du document d'urbanisme.

L'illégalité d'une classification de parcelle pourrait être reconnue dans les cas suivants<sup>12</sup> :

- **Pour les zones A**

**1/ S'il est manifestement impossible de considérer que la parcelle en question, équipée ou non, est ou pourrait être utilisée pour l'exercice d'une activité agricole ;**

2/ Si la vocation agricole conférée à la parcelle est en contradiction flagrante avec les orientations affichées par les auteurs du PLU dans le projet d'aménagement et de développement durable ;

3/ Si le classement en zone agricole repose sur des motifs totalement étrangers aux objectifs que doit poursuivre un plan local d'urbanisme.

- **Pour les zones N**

**1/ S'il est manifestement impossible de considérer que la parcelle en question, équipée ou non, mérite d'être protégée en raison soit :**

- **de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;**
- **de l'existence d'une exploitation forestière ;**
- **de leur caractère d'espaces naturels.**

2/ Si la protection opérée est en contradiction flagrante avec les orientations affichées par les auteurs du PLU dans le projet d'aménagement et de développement durable ;

3/ Si le classement repose sur des motifs totalement étrangers aux objectifs que doit poursuivre un plan local d'urbanisme.

➡ En l'espèce, la première hypothèse d'illégalité mentionnée pour les secteurs A et N pourrait se voir appliquer à quelques cas de reclassifications ; la seconde, sans être en contradiction flagrante avec l'orientation portée pour la sauvegarde des terres agricoles ou naturelles souffre - si l'on fait exception de la viticulture - de l'absence de mention de projets suffisamment significatifs, autres que l'argument énoncé en faveur de la diversification des activités agraires.

**Il apparaît dès lors légitime de reconsidérer un certain nombre de requêtes présentées à l'enquête publique : les cas étudiés sont présentés dans le tableau récapitulatif des observations (cf. p. 28), avec mention de l'avis du commissaire enquêteur.**

**Pour mémoire, compte tenu des avis favorables déjà rendus dans le mémoire en réponse, il s'agit tout particulièrement des parcelles suivantes :**

- **Parcelles n°919-922-840 (DUPUCH-BOUYSSOU)**
- **Parcelles n° AD 41-50-51 (LE POEZELLER Cédric)**
- **Parcelle 664 (FUMERY)**
- **Parcelle 158 (PERRET)**

<sup>12</sup> Voir à ce sujet l'étude « Risques et impacts juridiques », réalisée par la société d'avocats LEXCAP pour le compte de la DDT de La Loire - Pôle études et planification stratégique - Service aménagement et planification, 2013.

## E. La prescription réglementaire de la servitude d'utilité publique I4 (RTE)

Réf. : 2 Lignes aériennes 400 KV n°1 et n°2 CUBNEZAIS – SAUCATS

### a. Constat

Sur la carte graphique du PLU, on repère une bande orientée nord-sud traversant une zone naturelle. La nature de ce tracé n'est pas répertoriée dans la légende : il semble toutefois correspondre à la représentation de la servitude I4.

### b. Observations de l'opérateur

L'opérateur relève les points suivants (Cf. Avis RTE en date du 22 août 2025 - REM n°21) :

▪ Concernant le plan des servitudes :

« En application des articles L.151-43 et L.152-7 du Code de l'urbanisme, il convient d'insérer en annexes du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol ».

▪ Concernant le règlement :

« Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE ».

Il conviendra en conséquence d'ajouter des dispositions particulières intéressant les ouvrages RTE concernant l'occupation et l'utilisation du sol, la hauteur des constructions ainsi que les règles d'exhaussement et d'affouillement de sol qui s'appliquent aux lignes électriques HTB.

Le règlement d'un PLU et sa carte graphique, complétée éventuellement par des cartes annexes représentant les servitudes, sont des documents opposables.

La servitude I4 n'est pas spécifiée dans les règles du PLU et son report sur le règlement graphique n'offre pas la précision suffisante pour déterminer la largeur des zones dévolues à l'entretien et interdites à toutes construction ou occupation<sup>13</sup>.

**Ces imprécisions sont de nature à fragiliser le document d'urbanisme.**

○○○○○○○○○○

<sup>13</sup> Plus précisément, la largeur du tracé des lignes HTB dépend de la topologie des lignes et elle est déterminée spécifiquement par des experts pour chaque portée : le tracé du générateur et de l'emprise de l'assiette de la servitude I4 est disponible en téléchargement sur le Géoportail de l'urbanisme.

## F. Recommandations pour la prise en compte des risques naturels

### I. Le risque inondation

#### Référence :

Avis du Syndicat intercommunautaire d'étude de travaux de restauration et d'aménagement des bassins versants de l'Entre-deux-Mers Ouest (SIETRA) -octobre 2025 – REM n°20

#### a. Constat

La Communauté des Portes de l'Entre-deux-Mers est compétente pour la gestion du risque inondation de La Garonne et le SIETRA assure la gestion des bassins versants affluents de La Garonne.

Le territoire communal est couvert par un PPRI « Vallée de La Garonne – secteur Cadaujac-Beautiran », par débordement de cours d'eau, approuvé par arrêté préfectoral du 24 octobre 2005.

Le document identifie la partie ouest de la commune, constituée de terrains agricoles et de prairies humides, en zone d'inconstructibilité pour de nouveaux bâtis et impose une bande de protection d'une largeur de 100 mètres le long des berges de La Garonne.

Le rapport de présentation indique qu'aucun secteur de développement urbain prévu dans le PLU n'est exposé au risque inondation et que le risque de remontée de nappes est principalement présent dans la zone de palus où la nappe est sub-affleurante.

#### b. Une représentation du risque inondation qui nécessite toutefois des compléments

A bon droit, la présentation du risque inondation dans le dossier du PLU se focalise sur les prescriptions édictées par l'arrêté préfectoral. Toutefois, il est indispensable de prendre en compte le porter à connaissance du SIETRA en date 22 novembre 2023 pour compléter l'analyse du risque sur l'ensemble du territoire.

Ce document relève :

- l'intérêt de mieux souligner l'importance du ruisseau « Le Rébédech » qui représente un enjeu majeur pour les habitations, la RD 10, la station d'épuration et les activités économiques ; de même le risque lié aux débordements du ruisseau « Le Moulinan » doit être explicité.
- que le schéma directeur des eaux pluviales est à l'étude.

Ce document devra, à terme, être intégré au PLU, en complément des prescriptions données dans le règlement pour la gestion des eaux pluviales.

- que la production d'une cartographie en annexe du règlement, faisant apparaître le tracé complet du réseau hydrographique, avec possiblement les fossés de palus et communaux ainsi que les ouvrages d'endiguement de La Garonne, permettrait d'avoir une représentation complète du risque inondation.





## II. Le risque mouvements de terrain

### a. Constat

Plusieurs cavités souterraines artificielles et abandonnées sont répertoriées dans la commune de Camblanes-et-Meynac. Le risque mouvements de terrain est principalement caractérisé par l'effondrement de carrières et l'éboulement de falaises.

Par arrêté préfectoral du 13 juin 2016, l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRMT) a été prescrit pour 16 communes du bassin de risque de Carignan-de-Bordeaux à Rions. Un Porter à Connaissance (PAC) préfectoral, daté du 10 juillet 2025, présente les dernières avancées de l'étude du risque intéressant la commune, assorties de recommandations à prendre en compte pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Le PAC donne pour la commune la représentation de :

- la carte des carrières, principalement positionnées au centre de la limite sud du territoire et dans le centre-bourg avec un secteur plus réduit au nord ;
- les cartes de l'aléa-effondrements et de fontis qui se superposent à celle des carrières ;
- la carte aléa-falaises situées en limite ouest et sud-ouest du plateau ;
- la carte des talus qui se superpose approximativement à celle des falaises avec plus largement des secteurs concernés au nord-ouest et en bordure est du territoire.

Le PAC propose un complément de rédaction pour le risque étudié à incorporer dans le règlement.

### b. Une représentation provisoire du risque naturel mouvements de terrain

Dans l'attente de la parution du PPRMt, le rapport de présentation aborde la question des aléas mouvements de terrain et un zonage provisoire est reporté dans le règlement graphique.

Il convient toutefois de noter que la commune possède une connaissance approfondie de son territoire qui lui permet d'anticiper l'édiction des règles appropriées d'occupations et d'utilisations des sols portant sur les parcelles concernées par le risque. Ainsi, tous les secteurs de développement urbains pressentis sont exclus du zonage du risque mouvements de terrain.

Toutefois, les cartes produites dans le cadre de l'élaboration du projet de PPRMt sont susceptibles d'évoluer tout au long de la procédure pour prendre en compte tout élément nouveau de connaissance. En effet, la traduction du risque en zonage réglementaire associera la carte des aléas et celle des enjeux, ce qui engendrera inévitablement des modifications de limites de zonage assorties de règles strictes pour toutes constructions ou aménagements d'urbanisme.

La commune est donc fondée à **maintenir provisoirement la carte graphique telle que présentée dans le dossier de l'enquête publique**, dans l'attente de la parution du PPRMt : elle sera par la suite dans l'obligation de porter le zonage définitif en annexe du PLU.

### c. Complément : spécificités de l'aléa effondrement relatif aux cavités souterraines

L'aléa effondrement présente les spécificités suivantes :

- **un caractère ponctuel** puisqu'il affecte des zones d'un seul tenant et limitées (au plus quelques dizaines d'hectares) ;
- **un caractère définitif** puisqu'à l'emplacement où il s'est développé, il ne peut plus se reproduire, du moins avec la même intensité (possibilité d'affaissement résiduel) ;
- **un caractère maîtrisable**, car l'origine de l'aléa peut être sous certaines conditions identifiée, circonscrite et supprimée, par exemple, suivant les possibilités d'accès et le coût des travaux, par des comblements ou confortements de piliers ;
- **un caractère inéluctable** de l'effondrement de cavités en raison de l'action d'érosion due au ruissellement des eaux pluviales et souterraines comme l'illustrent les trois clichés suivant :



Vues d'un même pilier en 1996, 2000 et 2005 (INERIS)

○○○○○○○○

## II. Evaluation du dossier présenté à l'enquête publique

L'évaluation porte sur le contenu et la qualité du dossier, sur l'atteinte des objectifs fixés par la commune et sur l'action de concertation et d'information au cours de l'élaboration du PLU.

### 2.1 Appréciation générale portée sur le dossier de révision du PLU

#### ▪ Sur le contenu :

##### **Le contenu du dossier est conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme**

Chaque pièce s'appuie sur les références exigées en matière de révision de PLU. Le rapport de présentation s'articule en 6 parties portant sur le diagnostic, l'analyse de l'état initial de l'environnement, la justification des choix retenus pour un développement durable, les incidences des orientations sur l'environnement, les indicateurs de suivi et le résumé non technique.

Le dossier décrit les principaux enjeux touchant les milieux de biodiversité, la vulnérabilité au risque inondation et aux mouvements de terrain liés à la présence de nombreuses cavités souterraines.

Le rapport de présentation recense tous les schémas, plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible. Le dossier présente également le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), complété par 5 orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi que le règlement écrit et les cartes graphiques associées.

##### **... mais une représentation graphique perfectible :**

La densité des informations retranscrites sur la carte rend la lecture assez malaisée, tout particulièrement pour le choix de représentation des risques inondation et mouvements de terrain qui pourraient faire l'objet de cartes annexes<sup>14</sup>. Par ailleurs, le choix des couleurs et des symboles mentionnés dans le cartouche de la légende devraient être modifiés : par exemple, pour la représentation des risques naturels en une trame mouchetée bleue (inondation) qui se confond avec celle figurée en mouchetée noir (mouvements de terrain), ou bien le choix d'un fond de couleur vert qui devrait être affecté à toutes les zones naturelles qu'elles soient protégées ou non.

En revanche, la délimitation des OAP ainsi que le patrimoine bâti à protéger pourraient être reportés sur la carte ; le tracé du réseau hydrographique et celui de la ligne haute tension mériteraient d'être plus clairement représentés.

*L'art. R.151-14 du Code de l'urbanisme rappelle que toute création de secteur dans le PLU doit être représentée graphiquement, en distinguant tout particulièrement les interdictions et limitations de certains usages et affectation des sols, constructions et activités ; l'art. R.151-50 traite du report sur la carte de la desserte des réseaux : généralement, il est d'usage de représenter les réseaux (assainissement, eaux pluviales, eau potable, électricité, gaz) sur cartes annexées au PLU.*

#### ▪ Sur la forme :

##### **La mise en page du rapport est de qualité**

Le dossier comporte de nombreuses synthèses thématiques accompagnées d'illustrations et de cartes qui facilitent la lecture du dossier. On peut toutefois rappeler que, concernant les dessins accompagnant les règles écrites, le Code de l'urbanisme prévoit que dans le silence des auteurs, les illustrations situées dans le règlement n'ont pas de valeur réglementaire<sup>15</sup>. En effet, l'article R.151-11 clarifie la possibilité d'exprimer des règles sous forme graphique au sein du règlement écrit afin d'en faciliter la compréhension et la lecture : ces éléments sont considérés comme figuratifs et sont nommés comme illustrations lorsque aucune mention ne spécifie leur opposabilité. Ainsi pour leur donner une valeur opposable, l'auteur doit le préciser, soit pour chaque illustration, soit en introduisant un principe général d'opposabilité en introduction du règlement.

<sup>14</sup> Tout particulièrement pour le risque mouvements de terrain lorsque le PPRMt sera opposable.

<sup>15</sup> C'est le cas du schéma intitulé « voie et emprise publique » donné en page 76 du règlement.

## 2.2 La classification des orientations décrites dans le PADD

*Note liminaire : le commissaire enquêteur reconnaît que le commentaire qui suit comporte une part de subjectivité quant au mode de classification des orientations retenues et validées.*

On se réfère ici au PADD intitulé « Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement ».

### • Sur le fond

Le chapitre s'articule en trois axes directeurs dont la déclinaison se traduit en 21 orientations (ou thèmes)<sup>16</sup> de manière très documentée. Toutefois, on peut relever les points suivants :

- certaines orientations énoncent un thème spécifique sans que le rapport de présentation n'en précise suffisamment les projets et leur représentation : c'est le cas de la préservation de la qualité agronomique du territoire prise sous l'angle de la diversification des activités en lien avec l'agriculture (n°2) ; de même pour le développement d'un réseau de liaisons douces (n°19).
- d'autres mériteraient une incitation « à entreprendre », plutôt que d'être édictées comme une obligation à caractère réglementaire : c'est le cas du développement de la production d'énergies renouvelables (n°20) qui laisse supposer une généralisation à tous les bâtis<sup>17</sup>.
- d'autres encore, qui relèvent de l'intercommunalité, sont parfois achevées à la date de l'enquête publique : bien que méritant d'être mentionnées à titre d'illustration de la politique menée par la collectivité, elles n'entrent pas de ce fait dans le champ de l'évaluation. C'est le cas de l'amélioration des communications numériques sur le territoire (n°21).

### • Sur la forme

Le choix de la taxinomie portant sur les orientations du PLU peut induire une certaine interdépendance des unes par rapport aux autres, imposant une lecture et compréhension itérative (« en boucle ») de la politique générale choisie au travers des thèmes énoncés<sup>18</sup>.

C'est ainsi que parmi les orientations citées certaines représentent des taxons qui n'ont pas tous la même « granularité » pour prétendre figurer comme un thème majeur : ils peuvent alors être assimilés à des sous-paragraphes d'une orientation déjà citée.

Il est évident que l'analyse d'un territoire est, par nature, systémique et qu'il n'est pas aisé de définir un canevas décrivant des thèmes strictement indépendants, car chacun porte un degré d'influence ou de dépendance plus ou moins fort avec les autres<sup>19</sup>.

**Mais, dans un but purement pédagogique, il pourrait être utile de représenter les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement sous la forme d'une arborescence telle que chacune d'entre-elles puisse englober tous les thèmes qu'elle sous-tend, à quelques exceptions près.**

<sup>16</sup> La numérotation des orientations de 1 à 21 est celle définie par le commissaire enquêteur, prise dans l'ordre chronologique de leur énoncé du PPAD.

<sup>17</sup> Le règlement, pour les zones AU (règle 1.2.8) et A (règle 1.2.2) mentionne que les constructions nouvelles sont autorisées à condition de présenter une couverture minimum de 50 % de leur énergie primaire par des énergies renouvelables.

<sup>18</sup> A contrario, une compréhension non itérative pourrait être définie comme l'assimilation d'un thème par les arguments sous-jacents qui le caractérise, sans qu'il soit nécessairement fait recours à leur traitement dans les thèmes qui suivent.

<sup>19</sup> Ce pourrait être le cas de l'orientation n°9 « confortement du bourg » qui pourrait inclure la n°11 « attractivité commerciale » ; la n°12 « maîtriser le développement urbain » qui pourrait inclure la n°14 « mixité des formes urbaines » et la n°16 « modération de la consommation d'espace » ; la n°17 « hiérarchie du réseau de voirie » qui pourrait inclure la n°18 « coupures d'urbanisation entre les quartiers ».

• **Enoncé des enjeux majeurs identifiés pour la révision du PLU**

Les 21 orientations générales données dans le PADD ont été agrégées en 7 enjeux majeurs dénommés dans la suite du présent rapport « déclaratives ». L'évaluation qui suit vise à démontrer leur degré de réalisation.

Les déclaratives du porteur de projet	Nommage et lien avec le PADD
<b>1. Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espace :</b> Il s'agit d'améliorer l'organisation de l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune.	<b>URBANISME</b> <b>PADD n°9-10-12-16-18</b>
<b>2. Permettre une évolution mesurée et contrôlée de la croissance démographique :</b> Il s'agit d'intégrer les besoins de logements des nouveaux arrivants et tout particulièrement ceux en matière d'habitat social au regard de la démographie et des ressources naturelles disponibles.	<b>HABITAT</b> <b>PADD n° 5-13-14</b>
<b>3. Répondre aux besoins nouveaux en matière d'équipements :</b> Tout particulièrement pour les infrastructures publiques et l'accueil de nouveaux services (santé/écoles/sports et loisirs / extension du cimetière...) ainsi que la voirie, dont les déplacements doux.	<b>EQUIPEMENTS</b> <b>et</b> <b>VOIRIE</b> <b>PADD n°17-19</b>
<b>4. Développer l'activité économique et agricole :</b> Par le développement des zones d'activités économiques et la prise en compte des besoins du secteur agricole et viticole.	<b>ECONOMIE</b> <b>PADD n°2-11-15</b>
<b>5. Protéger les espaces naturels, forestiers et agricoles, les continuités écologiques et valoriser le paysage :</b> Recomposer les limites paysagères entre espaces urbanisés et agricoles, reconstituer les haies bocagères, protéger certains arbres remarquables et mettre en valeur les cônes de vue.	<b>BIODIVERSITE</b> <b>et PAYSAGE</b> <b>PADD n°1-3-4</b>
<b>6. S'engager dans la transition énergétique :</b> En incitant la réalisation d'opérations d'aménagements durables et en intégrant les objectifs des plans supra-communaux (air/climat/énergies)	<b>TERRITOIRE RESILIENT</b> <b>PADD n°8-20-21</b>
<b>7. Prendre en compte la sécurité des biens et des personnes :</b> Intégration des plans de prévention des risques naturels (PPRI Garonne et autres risques inondations, PPRMt/ incendie...)	<b>RISQUES NATURELS</b> <b>PADD n°6-7</b>

## 2.3 Evaluation portée sur le contenu du dossier de de révision du PLU

### a. Par la méthode d'évaluation dite des « déclaratives »<sup>20</sup>

L'évaluation porte sur le dossier tel qu'il a été présenté à l'enquête publique : elle vise à mesurer le niveau de facilité et de compréhension de lecture pour un public non expert. Elle n'est en rien une tentative d'évaluation d'une politique publique ni une quelconque expertise scientifique dont l'auteur n'aurait pas la qualification.

Les déclaratives reprennent l'intitulé des enjeux majeurs énoncés dans le paragraphe précédent.

Le porteur de projet s'est fixé un certain nombre d'orientations générales - au nombre de 21 – lesquelles sont ici agrégées en déclaratives (ou thèmes spécifiques) dont il vise leur satisfaction au travers de l'ensemble des mesures inscrites dans le rapport de présentation et qui sont reprises dans les documents opposables.

L'évaluation est conduite au travers de 6 critères permettant de donner un avis suffisamment étayé.

<b>Lisibilité</b>	<i>Critère permettant d'évaluer si le document stipule des règles et mesures correctement décrites, documentées et référencées pour un public non expert mais ayant toutefois lu l'ensemble du dossier mis à sa disposition.</i>
<b>Sincérité</b>	<i>Critère permettant d'apprécier si la règle ou la mesure exigée est donnée selon une description complète n'omettant pas de spécifier les servitudes connexes qu'elle pourrait entraîner ou les conséquences préjudiciables pour les administrés.</i>
<b>Faisabilité</b>	<i>Critère permettant d'apprécier si la commune est en mesure de déployer les moyens nécessaires à l'accomplissement de sa déclarative et si les règles et mesures peuvent être facilement mises en œuvre par les particuliers.</i>
<b>Efficacité</b>	<i>Critère permettant de comprendre si l'application de la règle ou de la mesure est capable d'atteindre l'objectif fixé avec les moyens envisagés et, tout particulièrement pour les risques naturels ou bien pour le respect des servitudes décrites dans le règlement, d'éviter, de contenir ou de mettre fin à l'événement redouté.</i>
<b>Pertinence</b>	<i>Critère permettant de vérifier si la règle ou la mesure est adaptée au contexte communal.</i>
<b>Suffisance</b>	<i>Critère permettant d'apprécier si la règle ou la mesure énoncée couvre la totalité de l'objectif fixé dans la déclarative ou du phénomène redouté.</i>

<sup>20</sup> Le terme « déclarative » est une expression abrégée du concept de « phrase déclarative » par laquelle un auteur déclare une opinion, un fait ou une information de manière formelle, positive ou explicite. Dans le domaine de la certification de systèmes ou de procédures, le terme anglo-saxon « claim » ou « revendication » est plus fréquemment utilisé.



## b. Évaluation des déclaratives

Les évaluations sont représentées par un jeu de couleurs dont la graduation adoptée donne une notation de « très satisfaisant » à « très insuffisant » :

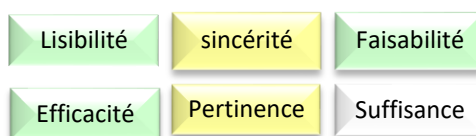


### ■ Déclarative 1 : URBANISME

#### Expression synthétique : Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espace

Au vu de la description des pièces du dossier, la déclarative est considérée comme **globalement satisfaite** : l'orientation majeure pour une économie d'espace urbanisé et une augmentation significative des surfaces pour les zones A et N sont parfaitement soulignées dans le projet de modification du PLU ; toutefois, le potentiel foncier, initialement faible, s'en trouve d'autant plus réduit. Des contraintes nouvelles pesant sur certains secteurs prévus à l'urbanisation risquent par ailleurs d'obérer la capacité d'accueil de nouveaux habitants, rendant l'atteinte des objectifs d'urbanisme plus difficile.

Plus précisément, suivant les critères énoncés, une évaluation est donnée ci-après :



#### Critère de lisibilité :

Le règlement écrit est de bonne qualité mais il aurait mérité un plus grand nombre d'illustrations à l'appui des règles émises.

Le règlement graphique n'offre pas une bonne visibilité, principalement en raison de la surcharge de la représentation du zonage des risques naturels. *A contrario*, quelques précisions portant sur des éléments matériels auraient mérité leur inscription sur la carte (Réf. : CNPENAF AVIS n°12 et INAO AVIS n°13), ou bien encore celle de contraintes pesant sur des parcelles (Réf. : RTE AVIS n°21).

#### Critère de sincérité

Des délimitations de zonage qui ne prennent pas suffisamment en compte les particularités de certaines parcelles réelles (La Lande / Réf. Département Avis N° 14), ou bien encore une évaluation de l'aléa inondation pour le cours d'eau « Le Rébédech » qui mériterait d'être affinée, ex. la zone des palus et du Chemin de Lourqueyre (Réf. : SIETRA Avis N° 20).

Des investigations écologiques insuffisantes (Réf. : MRAe AVIS n°1).

#### Critère de faisabilité

L'évaluation du potentiel en eau potable et des eaux usées est à conforter par l'actualisation des données dans l'étude prospective de la ressource et des capacités de traitement (Réf. : SIEA REM n°18)

La faisabilité repose sur la levée de contraintes pesant sur certains secteurs à construire.

#### Critère d'efficacité

De bonnes dispositions énoncées sur la base d'études portant la diversification des logements, les logements vacants mais quelques inconnues portant sur la concrétisation de la division parcellaire.

### Critère de pertinence

La réflexion porte sur la pertinence du zonage inondation de certains secteurs, en fonction de la configuration du terrain, des mesures prises ou envisagées, en l'absence de précisions sur la modélisation appliquée. Par ailleurs, l'usage généralisé du recours à l'inscription de zones boisées en EBC est discutable.

### Critère de suffisance

Ce critère est ici étroitement lié à ceux de la faisabilité et de la pertinence.

### ■ Déclarative 2 : HABITAT

**Expression synthétique : Permettre une évolution mesurée et contrôlée de la croissance démographique ; prendre en compte les besoins de logements et l'habitat social, au regard des ressources naturelles disponibles**

L'axe d'effort en termes de consommation d'espaces s'inscrit dans la densification de l'habitat et l'ouverture limitée de secteurs encadrés par des OAP, éloignés du centre-bourg. Au vu de l'interprétation des pièces du dossier, tout particulièrement du règlement, la déclarative est considérée comme **entièrement satisfaite**.

Plus précisément, suivant les critères énoncés, une évaluation est donnée ci-après :



### Critère de lisibilité

Le rapport de présentation et le règlement écrit énoncent des mesures correctement décrites et documentées.

### Critère de sincérité

Des incertitudes demeurent sur l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs porteurs de contraintes (Réf. : UDAP AVIS n°10, Département AVIS n°8 et 9, ODG REM n°22), ne garantissant pas leur développement comme indiqué dans le rapport de présentation.

### Critère de faisabilité

Le paramètre déterminant pour l'accroissement de l'habitat est lié à la capacité des réseaux disponibles sur le secteur, à la dimension de la voirie et du stationnement des véhicules (Réf. : SIEA REM n°19).

### Critère d'efficacité

L'efficacité de la politique pour l'habitat dépendra de la capacité à offrir à la population les équipements nécessaires et à gérer les divisions parcellaires et à prendre en compte la rétention foncière.

### Critère de pertinence

La politique d'anticipation sur les besoins en logements sociaux se concrétise par un pourcentage significatif de réalisations sur tous les secteurs ouverts à l'urbanisation.

### Critère de suffisance

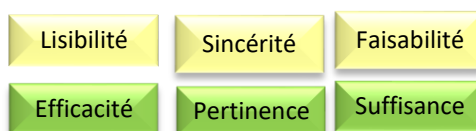
Les mesures envisagées paraissent proportionnées au besoin estimé de l'augmentation de la population à l'horizon 2032.

### ■ Déclarative 3 : EQUIPEMENTS et VOIRIE

**Expression synthétique : Répondre aux besoins nouveaux en matière d'équipements y compris le développement de la voirie**

Au vu de l'interprétation des pièces du dossier, tout particulièrement du règlement, la déclarative est considérée **comme globalement satisfaite**.

Plus précisément suivant les critères énoncés, une évaluation est donnée ci-après :



#### Critères de lisibilité et de sincérité

Le rapport de présentation demeure assez général sur les projets envisagés : les emplacements réservés au nombre de 25 sont énoncés sans qu'une justification n'en soit donnée.

Le réseau de déplacement « doux » est une intention soulignée dans les orientations générales mais son tracé n'est pas explicitement mentionné sur la carte graphique.

#### Critère de faisabilité

Si la commune déploie un effort notable pour ses équipements dans le domaine des activités sociales et sportives, la question demeure celle de l'assainissement collectif des eaux avec le fonctionnement, à terme, atteignant la limite de capacité de la STEP et celle de la fourniture en eau potable pour répondre à l'augmentation de la population et à l'accueil de nouveaux acteurs économiques (dont le lycée) : dès lors que leur ambition demeure l'installation dans les deux zones d'activités, potentiellement consommatrices en ressources, la quantité d'eau nécessaire ajoutée à celle du besoin pour la population pourrait dépasser la quota attribué à la commune (Réf. : SIEA REM n° 18 et 19).

#### Critères d'efficacité et de pertinence

Ces critères prennent en compte l'ensemble des actions entreprises ou programmées, à bon escient, pour doter la commune des équipements sociaux, sportifs et sécuritaires.

#### Critère de suffisance

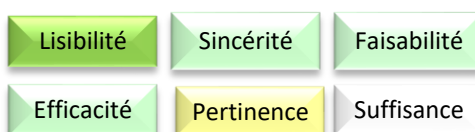
La commune dispose de nombreux équipements sociaux, culturels et sportifs ; la voirie nécessite cependant des aménagements qui sont prévus dans les ER pour la sécurité des usagers.

### ■ Déclarative 4 : ECONOMIE

**Expression synthétique : développement des zones d'activités économiques et prise en compte des besoins du secteur agricole**

Au vu de l'interprétation des pièces du dossier, tout particulièrement du règlement, la déclarative est considérée **comme globalement satisfaite** :

Plus précisément suivant les critères énoncés, une évaluation est donnée ci-après :



### Critère de lisibilité

Un axe d'effort majeur est consenti au profit des deux zones d'activités industrielles et artisanales. Mais leur développement demeure limité par l'espace foncier disponible et des incertitudes pèsent sur la nature des activités pouvant prendre place dans les zones dédiées.

### Critères de sincérité

En dépit de nombreux avantages de localisation du secteur des palus au plan de l'accès et de la logistique, les mesures édictées en faveur de l'activité n'abordent que très succinctement les contraintes fortes liées au risque inondation : ces dernières pourraient diminuer la capacité d'installation d'entreprises.

### Critère de faisabilité

Le développement d'activités dans les zones prévues représente une perspective réelle et positive compte tenu de l'éloignement des zones urbanisées, de la desserte routière immédiate et du dynamisme des entreprises présentes, sous réserve de leur compatibilité dans les secteurs à risque d'inondation. Le paramètre déterminant pour l'accroissement de l'activité est lié à la capacité des réseaux disponibles sur le secteur, à la dimension de la voirie et du stationnement des véhicules.

### Critère d'efficacité

L'activité agricole est aujourd'hui essentiellement viticole avec 17 domaines sur le territoire. La culture de la vigne étant très largement dominante, la commune accompagne l'évolution des besoins liés aux activités viticoles mais une surveillance s'impose sur l'usage des produits phytosanitaires.

Par ailleurs, la commune souhaite encourager la diversification des activités agricoles et promouvoir les activités de maraîchage. Mais, le rapport de présentation ne donne que très peu d'informations soulignant cette volonté.

### Critère de pertinence

Pour l'activité industrielle et commerciale, l'accroissement des zones dédiées de Camblanes-et-Meynac se situe dans une perspective concrète et positive grâce à sa localisation à l'écart des zones urbanisées et au dynamisme des entreprises présentes, sous réserve de leur compatibilité avec le cahier des charges.

Cependant, pour l'activité agricole, certains secteurs ont perdu leur qualification pour être versés en zone naturelle bien que la répartition entre secteurs agricoles ou forestiers obéisse à la même finalité de lutte contre le mitage urbain et la sauvegarde de la biodiversité.

De plus, certaines dispositions du règlement écrit apparaissent comme des contraintes ne facilitant pas l'initiative des exploitants agricoles. A titre d'illustration pour la zone A /occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières :

- « Le nombre de projets liés aux annexes de bâtiments d'habitation (extension/annexe neuve) est limitée à une tous les 10 ans par unité foncière (non compris les piscines) » (Cf. règlement 1.2.10).
- « ...constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition que ces dernières soient situées à proximité du siège d'exploitation... » (Cf. règlement 1.2.3).

### Critère de suffisance

Ce critère est fortement lié au besoin de développement des activités économiques et de l'emploi, dans la stricte mesure des ressources disponibles et des contraintes qui s'appliquent sur le territoire. Ainsi, le niveau de réalisation n'apparaît pas comme un indicateur suffisant pour apprécier l'atteinte de l'orientation voulue.

## ■ Déclarative 5 : BIODIVERSITE

**Expression synthétique : Protéger les espaces naturels, forestiers et agricoles, les continuités écologiques et valoriser le paysage**

Au vu de l'interprétation des pièces du dossier, tout particulièrement du règlement, la déclarative est considérée comme **entièrement satisfaite**.



### Critère de lisibilité

La commune de Camblanes-et-Meynac s'est donné comme ligne directrice la préservation de l'environnement et la lutte contre l'étalement urbain. Le massif forestier occupe une part prépondérante de son territoire. L'objectif est de préserver et mettre en valeur ce patrimoine pour offrir aux habitants un cadre de vie agréable, un espace de loisirs et de promenades.

### Critère de sincérité

En complément du zonage stipulé dans le PPRI, des incertitudes pèsent encore sur la délimitation qui sera prescrite pour les zones affectées par le risque d'inondation, selon « le porter à connaissance » du SIETRA. Si les secteurs retenus peuvent induire des servitudes connexes pouvant avoir des conséquences préjudiciables pour les administrés, toute extension du zonage naturel ou de prévention du risque se fera au bénéfice de la biodiversité.

### Critères de faisabilité et d'efficacité

Les mesures envisagées concourent directement à la satisfaction de la protection des espaces naturels, forestiers et agricoles : la reconstitution des haies bocagères, la protection des arbres remarquables et la mise en valeur des cônes de vue garantissent le maintien des continuités écologiques et la valorisation du paysage.

### Critère de pertinence

L'usage généralisé de la classification en « Espaces Boisés Protégés » sur la presque totalité des zones forestières n'est pas conforme à l'intention du législateur et représente des contraintes trop fortes interdisant des aménagements légers qui ont toute leur place dans de tels espaces. La finalité recherchée peut utilement être atteinte avec le recours à d'autres outils réglementaires (EPP ou EPV).  
Réf. : INAO AVIS n°13.

### Critère de suffisance

Les investigations écologiques ont été réalisées uniquement pour quelques sites de la commune, à l'occasion d'une seule campagne de relevés. Les services de l'Etat soulignent l'insuffisance des investigations (Réf. : MRAe Avis n°1).

## ■ Déclarative 6 : TERRITOIRE RESILIENT

**Expression synthétique : Inciter la réalisation d'opérations d'aménagement durables en intégrant les objectifs des plans relatifs à l'air, au climat et aux énergies**

Au vu de l'interprétation des pièces du dossier, tout particulièrement du règlement, la déclarative est considérée comme **globalement satisfaite** :

Plus précisément, suivant les critères énoncés, une évaluation est donnée ci-après :



### Critère de lisibilité et de pertinence

Le règlement fixe de nombreuses règles adaptées à la politique de « Territoire résilient » pour la construction de bâtis individuels et industriels et pour les dispositifs d'assainissements individuels.

### Critère de faisabilité

Certaines règles d'aménagement de parcelles constructibles, à vocation réglementaire, pourraient néanmoins poser des difficultés de réalisation pour les particuliers, tout particulièrement pour l'isolation thermique et la production d'énergie propre.

### Critères de sincérité

Une politique durcie pour la fixation de dimensions maximales des piscines aurait été un élément supplémentaire pour le contrôle de la ressource en eau.

### Critères d'efficacité

La vulgarisation des nouvelles technologies affectant tout particulièrement la construction de logements se fera progressivement dans le temps, tout en s'adaptant en permanence aux aléas climatiques et aux lois et règlements.

### Critère de suffisance

La commune a engagé une politique très volontariste et responsable dans le domaine de la consommation d'énergie ce qui aurait mérité d'être souligné dans le rapport de présentation.

## ■ Déclarative 7 : RISQUES NATURELS

**Expression synthétique : Prendre en compte la sécurité des biens et des personnes par l'intégration des plans de prévention des risques naturels pour les inondations et les mouvements de terrain**

**Cette déclarative ne fait pas l'objet d'une évaluation pour les raisons suivantes :**

- **Le risque inondation** est pris en compte par le PPRI. Le SIETRA, dans son porter à connaissance, a souligné l'occurrence des débordements des cours d'eau traversant le territoire et demandé à faire figurer l'ensemble du réseau hydrographique sur la carte : le zonage, basé sur les ripisylves déclarés secteurs naturels protégés, sont les seuls éléments qui préfigurent les cours d'eau.

Les parcelles privées concernées par l'aléa se situent dans le secteur du Rébédech : le zonage a été fixé selon l'amplitude de l'événement inondation de 2021.

Le principe de précaution pourrait être, à l'avenir, allégé au vu des travaux d'aménagement programmés et de l'entretien régulier des fossés.

**Le Schéma directeur des eaux pluviales en cours de validation apportera toutes les recommandations utiles pour la sauvegarde des biens et des personnes, en particulier pour le secteur du Rébédech.**

- **Le risque mouvements de terrain** est reporté sur la carte graphique, conformément au porter à connaissance de la préfecture ; soumis à la même remarque, le PLU subira inévitablement une correction portant sur la gradation du zonage du risque lorsque le plan de prévention sera validé par les services de l'Etat. Il est à noter que les zones définies par les OAP ne sont pas concernées par le risque.
- **Le risque incendie** est relativement faible sur le territoire ; il convient toutefois d'équiper les secteurs à urbaniser qui sont dépourvus de bornes incendie. Réf. : MRAe Avis n°3.
- **Le risque gonflement et retrait des argiles** est bien présent sur le territoire : il doit être pris en compte dans la construction de nouveaux bâtis et l'évitement de plantations de végétaux à proximité des fondations.

c. Tableau à double entrée récapitulatif des résultats portant sur les déclaratives et sur les critères

RECAPITULATIF Déclaratives	Lisibilité : ou texte bien décrit	Sincérité : ou règle complète	Faisabilité : ou facilité de mise en œuvre	Efficacité : ou atteinte objectif	Pertinence : ou règle adaptée	Suffisance : ou couverture complète	N O T E
URBANISME							
HABITAT							
EQUIPEMENTS et VOIRIE							
ECONOMIE							
BIODIVERSITE							
TERRITOIRE RESILIENT							
Evaluation du niveau global							

d. Conclusion portée sur le projet de révision du PLU par la méthode des déclaratives :

- **En lecture horizontale du tableau :**
  - la déclarative « Habitat » est **entièrement satisfaite**
  - toutes les autres déclaratives sont **globalement satisfaites**

La déclarative « Territoire résilient » comporte une dimension prospective en raison de l'impossibilité d'estimer sur le long terme l'efficacité et la suffisance des mesures envisagées
- **En lecture verticale du tableau :**
  - tous les critères affichent **un niveau globalement satisfaisant**.

Le critère « sincérité » comporte une réserve quant à la bonne prise en compte des contraintes spécifiques sur certains secteurs ou parcelles du territoire.
- Il ressort de l'évaluation que l'appréciation portée sur les déclaratives, agrégat des orientations décrites dans le PADD, s'établit à **un niveau très satisfaisant**.



## 2.4 Appréciation portée sur les actions de concertation et d'information.

- **L'action de concertation** durant la phase d'élaboration du PLU s'est concrétisée par la mise en place en mairie d'un registre d'observations à disposition du public et d'une réunion publique ayant réuni près de 200 personnes.
- **L'information du public**, tout particulièrement au profit des riverains concernés par une contrainte pouvant grever leurs parcelles, aurait pu faire l'objet d'une action spécifique. Il peut être objecté, à cet égard, qu'aucune obligation réglementaire n'est précisée.

➡ Toutefois, l'initiative annoncée de réunir prochainement les habitants du secteur couvert par un zonage inondation pour leur donner une information complète sur les raisons du classement et les possibles travaux pouvant être envisagés, en présence du SIETRA, s'inscrit dans une logique de diffusion de l'information intéressant une population spécifique.

Le commissaire enquêteur appuie sa réflexion sur :

- le Code de l'environnement portant sur l'enquête publique qui précise en son article L.123-1 que : *« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public **ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers...** »* et, dans l'article L.123-2 : *« Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision... »* ;
- la charte de la participation du public, établie par le Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la Mer, à l'article 1, sur l'information du public : *« Le public a accès, dans les limites définies par la loi, à une information complète, transparente, sincère, pertinente et intelligible, tout au long de l'élaboration... »* et sur les scénarios alternatifs : *« le porteur de projet présente, lorsque s'est pertinent, un scénario alternatif ainsi que les variantes envisageables, le cas échéant, sur divers points du projet »*.

➡ Cf. le développement donné dans la partie B intitulé « Analyse de points particuliers du dossier ».

## 2.5 Appréciation générale portée sur le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

Le porteur de projet a produit un mémoire en réponse le 19 décembre 2025, à la suite du transmis du procès-verbal de synthèse des observations recueillies. Les réponses données ont porté sur les observations déposées sur le registre d'enquête. Tous les courriers enregistrés avaient trait à des requêtes personnelles qui ont toutes reçu une réponse spécifique.

Le porteur de projet rappelle les orientations contenues dans le PADD et les règles qui en découlent pour justifier une position de rejet d'une requête, n'apportant que rarement des précisions complémentaires aux inquiétudes exprimées. Certaines demandes recueillent toutefois un avis favorable. Pour d'autres observations, il affiche sa volonté de réexamen d'un dossier et d'apporter toute l'attention aux propositions visant à améliorer le plan local d'urbanisme. Tout particulièrement, pour les observations des personnes publiques associées, il déclare que la commune effectuera la prise en compte des demandes de compléments qui lui ont été transmises.

### III. Conclusions et avis du commissaire enquêteur

#### 3.1 Sur la justification de la révision du PLU, selon les termes de référence inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Par délibération du conseil municipal, la commune de Camblanes-et-Meynac a validé les orientations générales du PADD, en vue d'infléchir très nettement sa politique vers la préservation du socle écologique du territoire et d'adopter une démarche de transition active et multiforme.

Ainsi, tout en prenant en compte l'évolution des lois et règlements parus depuis la date de mise en application du PLU en vigueur, la collectivité a souhaité donner une place prépondérante à la préservation de son patrimoine écologique tout en affirmant sa volonté de contrôler l'accueil de nouveaux habitants durant la décennie en cours.

Pour ce faire, les lignes directrices données dans la pièce du dossier intitulé « *Orientations d'Aménagement et de Programmation* » (OAP) traitent des secteurs à urbaniser ainsi que d'une orientation thématique « Trame Verte et Bleue ».

Conclusion partielle sur la justification de la révision du PLU :

**Le message porté par les élus est de pérenniser le caractère rural de la commune : pour y répondre, la maîtrise de l'urbanisation y est clairement affirmée par la priorité donnée à la densification du tissu urbain, tout en préservant l'écologie et le développement durable.**

#### 3.2 Sur la qualité et le contenu du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique a été élaboré par le bureau d'études « **Agence METAPHORE** »

Le dossier contient toutes les pièces exigées par la réglementation et, plus précisément, pour ce qui concerne les pièces opposables :

##### ▪ Le règlement écrit

Le document fourni est de bonne qualité dans sa présentation et dans son contenu.

Il convient toutefois de prendre en compte les avis des personnes publiques associées et les observations reçues lors de l'enquête publique, soulignant quelques compléments utiles à apporter aux règles écrites.

##### ▪ Le règlement graphique

Le règlement graphique n'offre pas toujours une précision suffisante dans le tracé (ex. la représentation du réseau hydrographique) et pour le choix des couleurs (ex. les zones naturelles figurées en couleur blanche). La délimitation des OAP, le report d'un chemin doux, l'identification des arbres remarquables (à différencier des lignes végétales continues) et les cônes de vue, mériteraient d'être mentionnés.

Des secteurs AU viennent en conflit avec des parcelles AOC (cf. INAO, AVIS n°13) ; la présence de classement en EBC le long de La Garonne n'est pas compatible avec la gestion de digues (cf. SIETRA, REM n°20). Le report sur la carte graphique des divers axes routiers traversant la commune devrait idéalement constituer un repère visuel immédiat pour le repérage des unités foncières, tout particulièrement au niveau du centre-bourg.

Le report du zonage des risques naturels (inondation et mouvements de terrain), bien que fort utiles pour apprécier d'un seul coup d'œil les contraintes qui pèsent sur une parcelle, surchargent la représentation graphique et pourraient dès lors figurer en annexes.

## Conclusion partielle sur la qualité et le contenu du dossier d'enquête publique

**Le commissaire enquêteur s'est enquis de vérifier l'adéquation du projet aux mesures édictées dans le PADD. Il invite le porteur de projet à vérifier l'utilité des EBC inscrits et de faciliter les demandes de changements de destination en vue de favoriser la diversification des activités en zone N et A. La représentation graphique, document opposable majeur pour l'instruction des dossiers, mérite d'être améliorée pour une meilleure lisibilité.**

### **3.3 Sur le déroulement de l'enquête publique**

#### ► portant sur la procédure :

L'information du public a été réalisée conformément à la réglementation en vigueur par affichage des avis d'enquête et par la publication des annonces légales. Le dossier était consultable à la mairie et accessible par voie électronique durant toute la durée de l'enquête publique.

Le public s'est manifesté durant les permanences ainsi que par l'utilisation des moyens mis à disposition. Les observations déposées ont concerné principalement des parcelles privées pour contester un changement de zonage ou l'inscription en zone inondable qui, par conséquent, interdisent ou limitent la constructibilité. Aucun incident n'est venu perturber le déroulement de l'enquête publique.

#### ► portant sur le climat général et l'accompagnement durant l'enquête publique :

On relève tout au long de l'enquête publique la forte disponibilité de Madame la responsable du bureau de l'urbanisme et de l'élue à l'urbanisme : toutes les demandes émises ont reçu des réponses précises dans les meilleurs délais. En particulier, leur compétence et courtoisie méritent ici d'être soulignées : attentifs à toutes les facettes du projet de révision du PLU, tout en faisant preuve de réalisme et de prudence dans les solutions envisagées, ils s'inscrivent dans la nécessité d'agir, confortés par le caractère d'utilité publique que représente un plan local d'urbanisme pour le devenir de la commune.

### **3.4 Conclusion générale**

L'étude du dossier d'enquête publique et de la réglementation s'appliquant au projet, les réunions préparatoires, la contribution active et utile du porteur de projet et la prise en compte des observations du public ont permis au commissaire enquêteur d'émettre un avis sur le projet de révision du PLU. Au titre d'un récapitulatif des évaluations faites dans ce rapport, les appréciations et conclusion sont ci-après résumées :

<b>Contenu et qualité du dossier</b>		Un dossier complet, bien documenté, mais nécessitant quelques compléments et rectifications. Une carte graphique insuffisamment claire et complète.
<b>L'atteinte des objectifs du PADD</b>		L'atteinte des objectifs est globalement satisfaite mais ceux liés à l'urbanisme et à la biodiversité méritent un complément d'investigations.
<b>Concertation et information</b>		Une concertation effective mais une information complémentaire sur le risque inondation à encourager pour une meilleure acceptabilité du projet.



#### IV. Avis du commissaire enquêteur

- Compte tenu des observations ci-avant exposées,
- Compte tenu de ce que :
  - l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes,
  - l'information du public, en ce qui concerne la publicité et l'affichage, a été faite selon les obligations édictées par la réglementation,
  - le public a été invité à faire connaître ses observations sur le périmètre strictement défini dans le dossier présenté à l'enquête,

Je, soussigné Francis CLERGUEROU, désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du Tribunal administratif de BORDEAUX, donne :

#### **UN AVIS FAVORABLE**

**à la révision du plan local d'urbanisme  
de la Commune de CAMBLANES-et-MEYNAC,**

#### **ASSORTI DES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :**

- **Réexaminer les requêtes de déclassification de certaines parcelles  
en zones agricole ou naturelle ;**
- **Reconsidérer la pertinence du classement en EBC  
sur certaines parcelles boisées ;**
- **Organiser une réunion d'information au profit des riverains  
de la zone d'inondation du cours d'eau Rébédech.**

Fait à BORDEAUX le 22 décembre 2025  
Le commissaire enquêteur,  
Francis CLERGUEROU



# Annexes

## **Documents constitutifs de la procédure d'enquête publique**

Document n°1 : Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Document n°2 : Mémoire en réponse du porteur de projet

Document n°3 : Arrêté municipal

Document n°4 : Publications officielles

Document n°5 : Preuve photos de l'affichage dans la commune

# Procès-verbal

## ***de communication des observations émises durant l'enquête publique relative à la révision du PLU de CAMBLANES-et-MEYNAC***

Référence : Arrêté municipal n°105.2025 du 9 octobre 2025

Annexe : une

Monsieur le Maire,

L'enquête publique relative à la révision du PLU de votre commune s'est terminée le mercredi 3 décembre dernier, sans aucun incident.

Au cours de cette enquête, 67 personnes se sont manifestées au cours des 4 permanences programmées : 48 observations ont été recueillies sur le registre d'enquête, par courriers postaux et à l'adresse mail mise à disposition du public.

De ces observations, on ne comptabilise que 38 réclamations distinctes, en raison du fait que plusieurs requérants ont émis plusieurs fois leurs contestations ou suggestions par écrit pour un même thème ou une même parcelle privée.

Ces réclamations portent principalement sur le zonage affectant des parcelles privées et sur le zonage inondation affecté au secteur du ruisseau REBEDECH. On note toutefois 2 contributions à caractère général portant sur l'ensemble des documents du PLU.

Compte tenu du nombre relativement restreint de contributions, il n'est pas apparu opportun d'opérer un dépouillement par thèmes : il est fait choix de relever l'ensemble des courriers et leurs documents annexés dans l'ordre d'inscriptions sur le registre d'enquête et de signaler sur le tableau donné en annexe ceux qui nécessiteraient une réponse de vos services.

En particulier, je vous suggère que les requêtes afférentes au zonage inondation fassent l'objet d'une réponse unique, sur la base du courrier le plus significatif.

Conformément aux termes de l'article R.123-18 du Code de l'environnement régissant la procédure d'enquête publique, je vous saurais gré de bien vouloir m'adresser sous quinzaine vos observations éventuelles en réponse aux questions posées retenues, au nombre de 17.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

**Pour la Mairie, le bureau de l'Urbanisme**  
**Le présent procès-verbal a été reçu par**  
Signé Madame MAENC

**Pour l'enquête publique,**  
**le commissaire enquêteur**  
Francis CLERGUEROU



## Résultat du dépouillement des réponses parvenues au cours de l'enquête publique

<p>• <b>Nombre total de personnes :</b></p> <p style="padding-left: 40px;">- dont venues pour simples renseignements sur leurs parcelles</p>	<p><b>67</b></p> <p>19</p>	<p><i>Certaines personnes se sont déplacées plusieurs fois</i></p>
<p>• <b>Nombre d'observations déposées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manuscrites</li> <li>- par courrier postal</li> <li>- par mail</li> <li>- non prise en compte</li> </ul>	<p><b>48</b></p> <p>15</p> <p>13</p> <p>19</p> <p>01</p>	<p><i>La numérotation sur registre se termine au numéro 40 en raison d'adjonctions bis et ter</i></p> <p style="text-align: right;"><i>Mme BIGUERIE</i></p>
<p>• <b>Nombre total de réclamations portant sur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des parcelles privées</li> <li>- une zone inondable</li> <li>- analyse générale du PLU</li> <li>- autre motif</li> </ul>	<p><b>38</b></p> <p>23</p> <p>12</p> <p>02</p> <p>01</p>	<p><i>Plusieurs observations sont enregistrées pour une même réclamation</i></p> <p><i>Lettres Mr TRUPIN et Mr DETRAG</i> <i>Observation écrite Mr CHIRON</i></p>

**Note : Un courrier d'avocat / Cabinet LAVEISSIERE  
pour GFA Château COURTADE (Obs. n°40)**



## Annexe à la lettre du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

### 1. Requêtes présentées dans l'ordre inscrit dans le registre d'enquête

Note : la couleur bleue repère les requêtes portant sur le thème inondation

Numéro RE	Contributeurs	Expression de la requête	Pour réponse	Pour analyse	Pour lecture
R1 R1 bis	Mr et Mme NOVELLO J. Pierre Parcelle AC 392 A Mme NOVELLO Cécile Parcelle AC 393 B	Faisant suite à de nombreuses réclamations, demande d'un reclassement en zone constructible de leurs deux parcelles au motif qu'elles sont situées dans un hameau, entre deux maisons, et desservies par les réseaux et une route.	X		
R 2	Mr PLANTEY Jean-Paul SARL TERRAQUITAINE Parcelle AC 138 23 Ch. de Lourqueyre	La parcelle est située en zone inondable ; il est demandé son reclassement en zone UB, <u>du moins pour la partie centrale du terrain</u> très faiblement inondée, au vu du résultat de l'étude transmise par le bureau ARTELIA. Un bassin d'étalement, dans la partie nord la plus exposée de la parcelle, pourrait être mis en œuvre pour le recueil et l'écoulement des eaux de ruissellement. L'étude est annexée avec carte et fiche du services public	X	X	
R 3 R 9 bis	Mme BOUTIN Patricia 2 Le Négrot Parcelle AI 2	Une partie du terrain (4000 m²) en zone UC a été déclassée en zone A ; la demande porte sur l'inclusion de ladite parcelle, ou bien une partie, en zone UH.	X		
R 4 R-24 ----- R4 bis R 20	Mme COSNIER Maria 19 Ch. de Lourqueyre Parcelles 128 129 517 ----- Mr MICHEL Vincent 21 Ch. de Lourqueyre Parcelle 952	Madame COSNIER conteste le classement des parcelles 128 et 129 en zone inondable, l'aléa n'étant pas prouvé au niveau de sa propriété ; elle demande la réalisation de bassins de retenue des eaux plus en amont et le retour en constructibilité. Monsieur MICHEL fournit un argumentaire sur la réalité de l'aléa inondation redouté sur le Chemin de Lourqueyre, tendant à démontrer que la disparition de causes aggravantes lors de l'inondation du secteur en 2021 ne justifie pas le zonage projeté.			X  X
R 5 R 25	Mr et Mme MAGNIN et leur fille Christel Parcelles 100 101 102 105 106	Secteur Chemin de Lourqueyre. Contestent le classement de leurs parcelles en zone inondable car situées à 0,5 m au-dessus du niveau de la route			X
R 6 R11 R 18 bis R 19 ter	Mr HEBRARD Philippe Domaine de la Métairie Parcelles 334 à 336 Parcelles 339 à 342 Parcelle 353 ----- Parcelles 61 62 63	Les parcelles qui étaient classées en zone UB intègrent dans le projet un zonage N. la demande porte sur leur reclassement en zone UCp et en zone A spécifiquement pour la parcelle 334. A défaut, demande de création d'un STECAL en Nh destiné à accueillir des constructions ou changements de destination ou bien encore la mise en place d'une OAP sectorielle pour la parcelle 334 en lien avec la 333 du CG 33. Dossier annexé en R 18 bis  Demande qu'une ancienne décharge municipale soit éliminée	X	X	

R 7 R 14 bis	Mr et Mme Laurent ROUGIER 11 Ch. de Garistoy Parcelle AK 290	La parcelle qui se situe sur une cavité souterraine a fait l'objet d'un diagnostic par le syndicat intercommunal des carrières 33 : la carrière est déclarée très bien conservée sans aucun signe de dégradation visible. En conséquence, les requérants demandent à ce que leur terrain soit déclaré constructible. Un dossier est annexé à la demande.	X		
R 8 R 16 bis	Mr et Mme Marc CHATILLON 15 Route de Meynac Parcelles 171 172 174 304 305	Toutes les parcelles sont reclassées en zone N dans le projet de PLU : demande à ce qu'elles soient maintenues en zone A en raison d'activités agricoles, comme représentées dans le PLU en vigueur. Un dossier est annexé à la demande.	X		
R 9 R 12 ter R 15 et 19	Mr ACEVEDO J.-Pierre et Dominique Parcelles 353 et 354	Demande le reclassement des deux parcelles dans la zone UH contiguë, afin de bénéficier de la constructibilité. Une lettre est annexée à la requête (R 12 ter)	X		
R 10 R 20 bis	Mr PERRAIS Grégory 2 Chemin de Mugron Parcelle n°28	Reconstruction d'extension de sa maison à l'arrière de son terrain, à proximité de l'église de Meynac, pour faire un garage fermé et un espace technique. Le secteur initialement constructible en Ah est reclassé en A. Un dossier est fourni en R 20 bis	X		
R 12 R12 bis	Mme DUPUCH BOUYSSOU Parcelle 258 Mme DUPUCH P. 919, 922, 840	Conteste le changement des 4 parcelles initialement en zone constructible et reclassées en zone N ; demande leur reclassement en zone constructible	X		
R 13	Mr CHUSSEAU Fabrice Parcelle AI 364 8 bis Ch. de Bourbon	Demande le reclassement de la parcelle de très petite taille reclassée en zone A en zone constructible.	X		
R 14	Mr CHIRON 8 rue Fernand Dé	Modification de la règle de la hauteur des clôtures dans le secteur de son domicile en raison de la forte déclivité du terrain, se situant en limite de propriété et au droit de la voirie et pour une raison de sécurité pour les enfants.	X		
R 16	Mme BIGUERIE 2 Impasse Méric Parcelles 50 51 53 54 45 46 47 48 49	Relève que l'Impasse de Méric n'est pas à la largeur réglementaire (5 mètres minimum) mais elle ne veut pas qu'un élargissement se fasse sur ses parcelles. Demande non prise en compte. La requérante s'adressera directement au Maire.			
R 17	ASL Le Pin Franc Parcelle AD 503	Souhaite connaître la raison du classement de la parcelle en N. Actuellement en zonage UC	X		
R 18	Mme THAMIN (447) Mme DUPOUY (p450) Mme De GIACOMONI (p. 451)	Demandent à ce que les parcelles respectives intègrent la zone UH Requête présentée par Mr MAILHO gérant d'une activité immobilière à Bordeaux			X
R 19 bis	Mr MOUFFLET Michel 9 Route des Deux Ponts	Secteur du Pont de Caillou. Réclame la création de nouveaux fossés pour l'écoulement des eaux de pluie et la création d'un bassin de retenue			X

R 21	<b>Mr LE POEZELLER Cédric Parcelles AD41 - AD50 -AD 51</b>	Le requérant présente un courrier dans lequel il expose les arguments en défaveur du déclassement des parcelles citées dans le projet de PLU : il demande de reclasser en zone constructible les parcelles AD 41 et AD 51 dans une logique d'un ensemble d'unité foncière et d'étendre la zone UH à l'arrière du stade à la parcelle AD 50.	X		
R 21 bis	<b>Mr PARISSE Philippe 5 Ch. de Lourqueyre</b>	Conteste le classement de la zone inondation			X
R 22 R 38	<b>Mr CHABANE Thierry 8 Chemin du Calvaire</b>	Conteste le classement en zone inondable du Chemin de Lourqueyre. Son terrain a été relevé de près de 1 m pour éviter une nouvelle inondation sur son fonds			X
R 23	<b>Mr FUMERY Martin 46 Route de Meynac P. 657 658 660 661 663 664 665 666</b>	Demande la suppression de l'interdiction de la création d'un accès indirect pour un terrain à bâtir en second rang. Demande le classement de la partie sud de la parcelle 664 en zone constructible	X	X	
R 26	<b>Madame DEBUIRE 17 Ch. de Lourqueyre</b>	Conteste le classement en zone inondable			X
R 27 R 39	<b>Mr et Mme GARCIA 27 Ch. de Lourqueyre</b>	Conteste le classement en zone inondable			X
R 28	<b>Mme DECELLE 11 Ch. de Lourqueyre</b>	Demande des précisions sur plusieurs point de zonage ainsi que sur quelles données repose le classement en zone inondable			X
R 29	<b>Mr TRUPIN Guy</b>	Observations générales sur le PLU			X
R 30	<b>Mr DETRAZ 7 Ch. de Lourqueyre</b>	A fourni un rapport détaillé sur le projet PLU nécessitant des modifications et rectifications d'erreur A donné un avis défavorable		X	
R 31	<b>Mr LE POEZELLER Philippe Parcelle AD 42</b>	Demande à ce que la parcelle soit reclassée en UH compte tenu de sa localisation et des accès réseaux ; la parcelle se situe en limite de sa parcelle AD 416 dont il est propriétaire			X
R 32	<b>Mr PERRET Edouard Parcelles AH 144 152 158</b>	Demande à ce que ses parcelles classées en A soient requalifiées en UH.	X		
R 33	<b>Monsieur ROUSSEAU Didier 2 Che. de Lourqueyre</b>	Conteste le zonage inondation du Chemin de Lourqueyre. A fourni une présentation du ruissellement avec photos	X	X	
R 34	<b>Mme PAUL Stéphanie 25 Ch. de Lourqueyre</b>	Conteste le zonage en zone inondable du Chemin de Lourqueyre			X
R 35 R 37	<b>Messieurs LAPORTE Sébastien et Aurélien</b>	Approuvent le changement de limite de la parcelle AI 002 : limite de la zone UH et N			X

<b>R 36</b>	<b>Mme LEAL Monica</b> <b>23 Ch. de Lourqueyre</b>	Conteste le zonage inondation sur le Chemin de Lourqueyre			<b>X</b>
<b>R 40</b>	<b>GFA CHATEAU</b> <b>COURTADE</b> <b>Parcelles AC 803 AC</b> <b>136 et AD 028</b> <b>(Cabinet avocats</b> <b>LAVEISSIERE)</b>	Demande le reclassement de la parcelle AC 803 et 136 en zone constructible. De même pour la parcelle AD 028 pour au minimum la partie sud longeant la parcelle AD 377.	<b>X</b>	<b>X</b>	

**Nombre de dossiers à traiter pour réponse du porteur de projet : 17**

Remarque : Les requêtes portant sur le zonage inondation du secteur REBEDECH, au nombre de 10, font l'objet d'une réponse unique après analyse de la contribution de Mr ROUSSEAU.

## **II. Question posée par le commissaire enquêteur**

<b>Classement de zones en EBC</b>	On relève une augmentation de la surface des EBC ; or, cet outil qui a pour but de protéger des espaces particulièrement remarquables ou menacés, complexifie les actes de gestion durable des forêts. Par ailleurs, la gestion forestière est déjà très encadrée par le Code forestier. N'y a-t-il pas avantage pour la collectivité à opter pour des « espaces paysagers à protéger » ou des « espaces verts protégés » présentant des contraintes moins fortes pour faire des aménagements légers dans les secteurs concernés par la classification en EBC.
-----------------------------------	--

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞