



REVISION DU PLU DE CAMBLANES-ET-MEYNAC

Réunion publique du 20 mai 2025

Plan de la présentation

- 1 • LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU
- 2 • LE PLU EN QUELQUES MOTS...
- 3 • LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF DE LA REVISION DU PLU
- 4 • QUELQUES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC
- 5 • LA DEFINITION DU PROJET D'ACCUEIL
- 6 • PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD



1- Rappel des enjeux de la révision du PLU

1- LES ENJEUX DE LA RÉVISION DU PLU

- ❑ **Mettre en conformité le PLU avec les nouvelles dispositions réglementaires** (Lois SRU, Grenelle, ALUR, Climat et Résilience,...)
- ❑ **Maîtriser l'étalement urbain, limiter la consommation d'espace** et améliorer l'organisation de l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune,
- ❑ **Permettre une évolution mesurée et contrôlée de la croissance démographique** en tenant compte:
 - de la présence et de l'état des réseaux et des infrastructures communales,
 - de la protection et de la valorisation du patrimoine naturel et bâti
 - Du respect des ressources naturelles telles que l'eau, du cadre de vie et de la gestion des risques
- ❑ **Intégrer les besoins nouveaux, notamment en matière d'habitat social, d'activités économiques et commerciales, d'équipements ou infrastructures publiques**
- ❑ **Faciliter la mise en œuvre de projets à dimension intercommunale**, notamment liés au développement économique et au tourisme
- ❑ **Protéger les espaces naturels, les continuités écologiques et les espaces agricoles** au travers des exploitations agricoles et viticoles en prenant en compte l'évolution des besoins de ces dernières
- ❑ **Valoriser le paysage**, mettre en valeur les cônes de vue, recomposer les limites paysagères entre espaces urbanisés et agricoles, reconstituer les haies bocagères et promouvoir la plantation d'essences locales, protéger certains arbres dits remarquables ...
- ❑ **Prendre en compte les évolutions des documents supra-communaux** d'organisation territoriale ou de prévention des risques (SCOT, PPRI, futur PPRmt...)
- ❑ **S'engager dans la transition énergétique**, en incitant la réalisation d'opérations d'aménagement durables et intégrer les objectifs des plans supra communaux (Air/Climat/Energies territoriales)



2- Le PLU en quelques mots...

2-1 LES OBJECTIFS DU PLU

=> DOCUMENT DE PLANIFICATION POUR UNE DIZAINE D'ANNÉES, ÉCHÉANCE 2035

=> DEFINIR LES BESOINS DU TERRITOIRE ET LES RÉPONSES À CES BESOINS

en matière de logements, de développement économique, de voiries, d'équipements publics, ...

=> ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

où, comment, et dans quelle proportion ?

(au regard d'un objectif de sobriété foncière en lien avec les objectifs de la loi Climat et Résilience)

=> LE PROGRAMMER DANS LE TEMPS

quelles surfaces à urbaniser à court terme ou à plus long terme ?

=> PROTEGER LES SECTEURS AGRICOLES

=> PROTEGER LES MILIEUX NATURELS

au titre de leur intérêt environnemental, paysager ou de la prise en compte d'un risque naturel (inondation, mouvements de terrain, ...)

2-2 DEFINIR LES BESOINS DU TERRITOIRE

DEFINIR UN PROJET D'ACCUEIL A L'HORIZON 2035

DEMOGRAPHIE

Combien d'habitants à accueillir ?



LOGEMENTS

Combien de logements à reconquérir et à produire ?



FONCIER

Combien de foncier à mobiliser ?

=> soit en densifiant les espaces déjà urbanisés

=> soit en mobilisant des espaces NAF

2-3 LA DEMARCHE DE REVISION DU PLU

UN DIAGNOSTIC



**UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
(PADD)**

qui définit le projet du territoire communal



QUI SE TRADUIT PAR



**Des Orientations
d'Aménagement et de
Programmation (OAP)**
sur certains secteurs à enjeux, dont
l'esprit doit être respecté

Un Règlement et un Zonage
obligatoires
dont la lettre doit être respectée

2-4 LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU

CONSTITUTION DU DOSSIER DE PLU avec :

- Un Rapport de présentation
- Le PADD
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Un Plan de Zonage
- Un Règlement d'Urbanisme
- Des annexes



En CONCERTATION
AVEC LA
POPULATION



ARRET DU PROJET PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL



CONSULTATION DES SERVICES DE L'ETAT ET AUTRES ORGANISMES
(3 mois)



ENQUETE PUBLIQUE (1 mois)



APPROBATION



3 - Le contexte réglementaire et législatif de la révision du PLU

3-1 LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Un cortège de lois (Lois SRU, Grenelle, ALUR, Climat et Résilience,..) qui visent toutes les objectifs suivants :

- ✓ rééquilibrer l'offre et l'accès au logement pour tous sur le territoire,
- ✓ favoriser le renouvellement urbain et la densification des espaces déjà bâtis pour limiter l'étalement urbain sur les espaces naturels et agricoles,
- ✓ La sobriété foncière pour répondre aux besoins de développement des communes
- ✓ La Lutte contre l'artificialisation des sols



LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE et son objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

Deux étapes de mise en œuvre de la loi Climat et Résilience :

=> 2050 : « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols

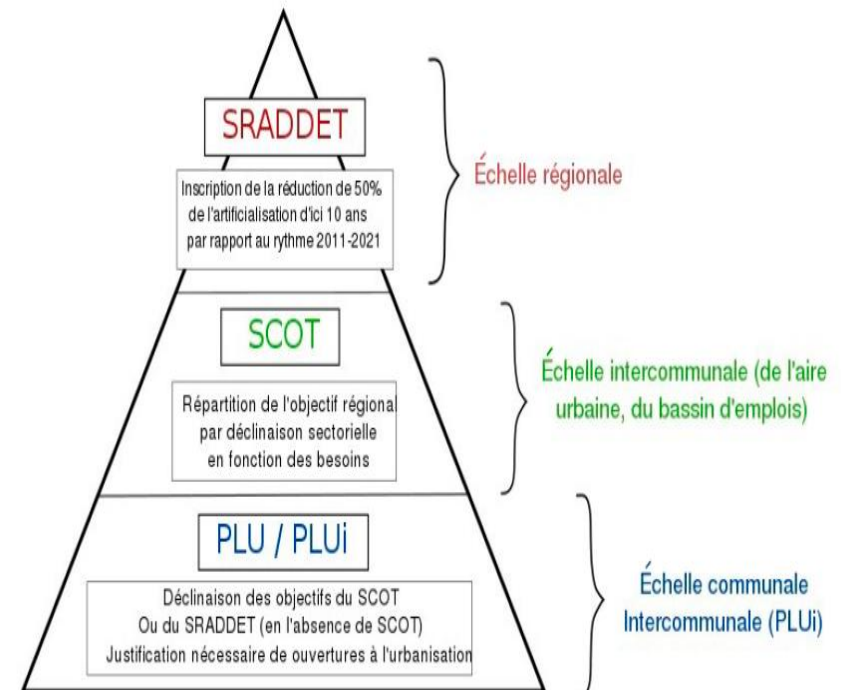
=> Une période transitoire 2021/2030 :

diviser par deux la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF)

=> La consommation d'ENAF « est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés ».

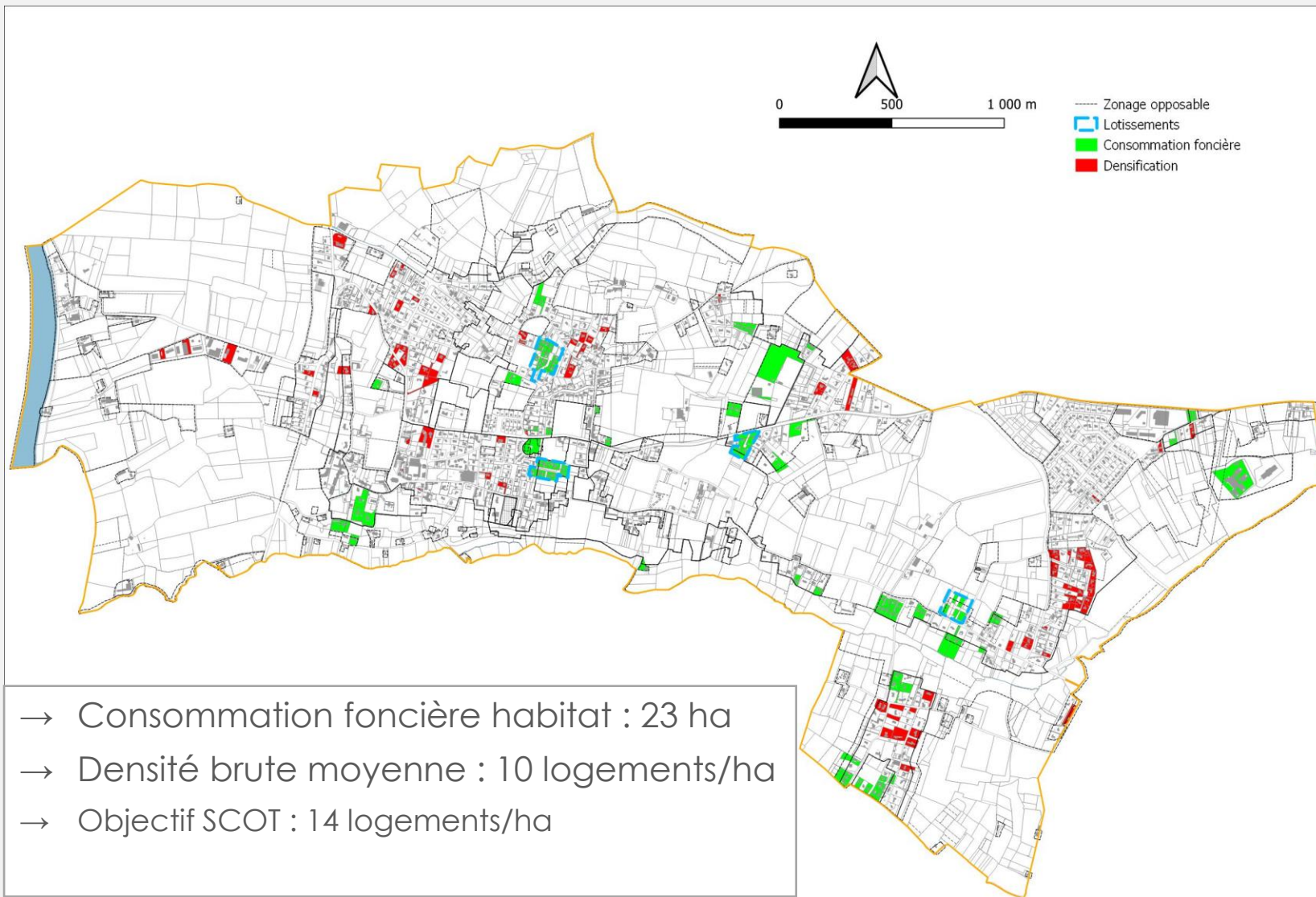
C'est le passage, pour une surface donnée, d'un état « naturel, agricole ou forestier » à un état « urbain ».

L'application du ZAN dans les documents de planification



LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE et son objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

➤ CONSOMMATION FONCIERE « HABITAT » 2011-2020



LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE et son objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

➤ CONSOMMATION FONCIERE 2011-2020

CONSOMMATION FONCIERE 2011/2020 | PAR NATURE D'ESPACE ET DENSITE

	Consommation foncière 2011/2020	
Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF)*	18 ha	60 %
Espaces de densification	12 ha	30 %
Total consommation de l'espace 2011/2020	30 ha	100 %

Source : fichier foncier / DGFIP

- Consommation foncière habitat : 23 ha
- Densité brute moyenne : 10 logements/ha
- Objectif SCOT : 14 logements/ha



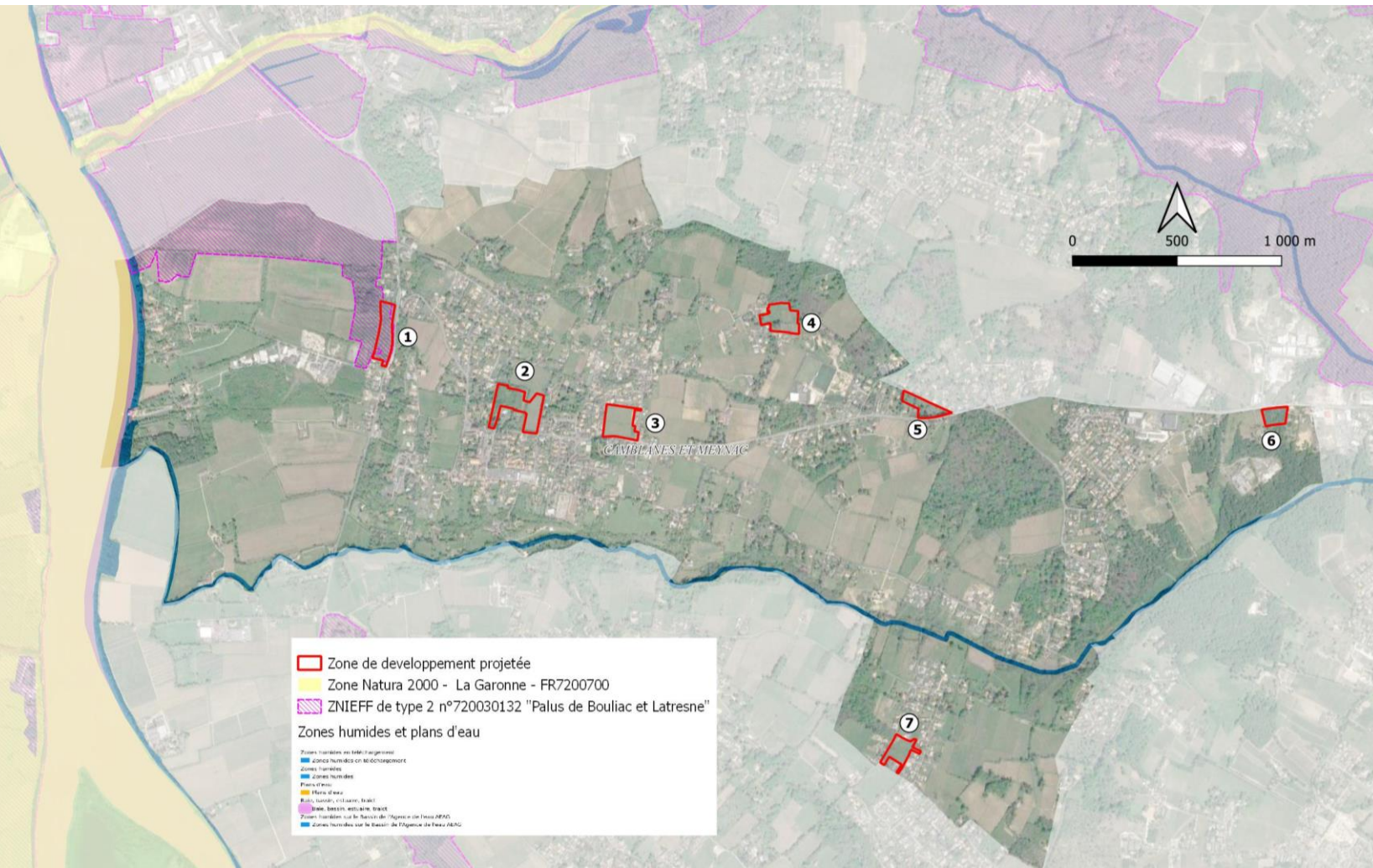
4 – Quelques éléments de diagnostic...

4- QUELQUES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC...

UN TERRITOIRE A FORTE VALEUR ENVIRONNEMENTALE

La commune est concernée par 2 types de protection à portée réglementaire.

- le site Natura 2000 « *La Garonne en Nouvelle-Aquitaine* »
- la ZNIEFF « Palus de Bouliac et Latresne »

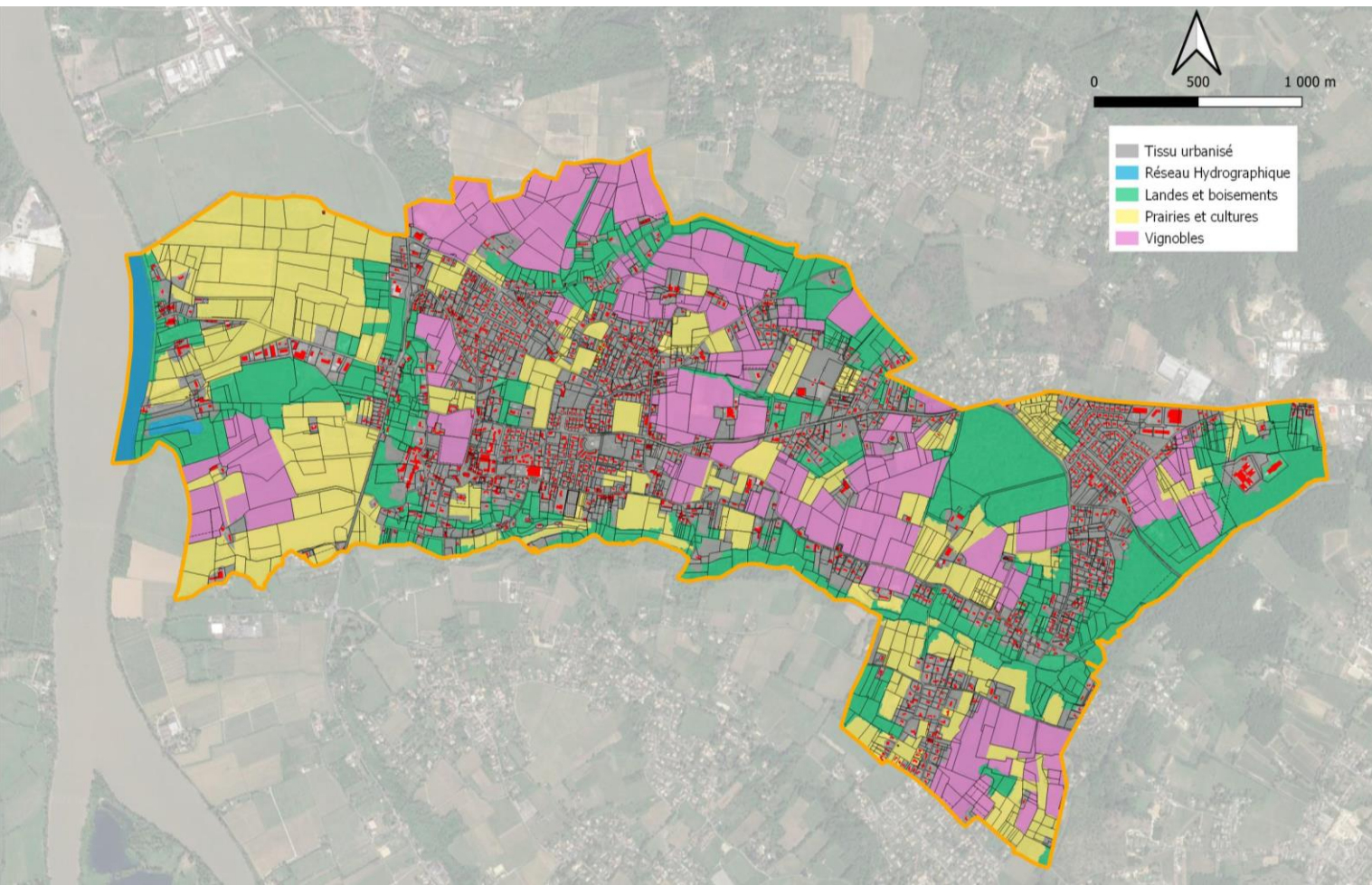


4- QUELQUES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC...

➤ UN TERRITOIRE CARACTERISE PAR UNE MOSAIQUE DE MILIEUX NATURELS

Le territoire communal peut être divisé en plusieurs grands types de milieux :

- Les **espaces cultivés** (Zones agricoles et vignoble) représentent environ 45 % de la surface communale
- Les **espaces semi-naturels** (landes et boisements) représentent environ 23 % de la surface communale
- les **espaces artificialisés** représentent environ 28 % de la surface communale



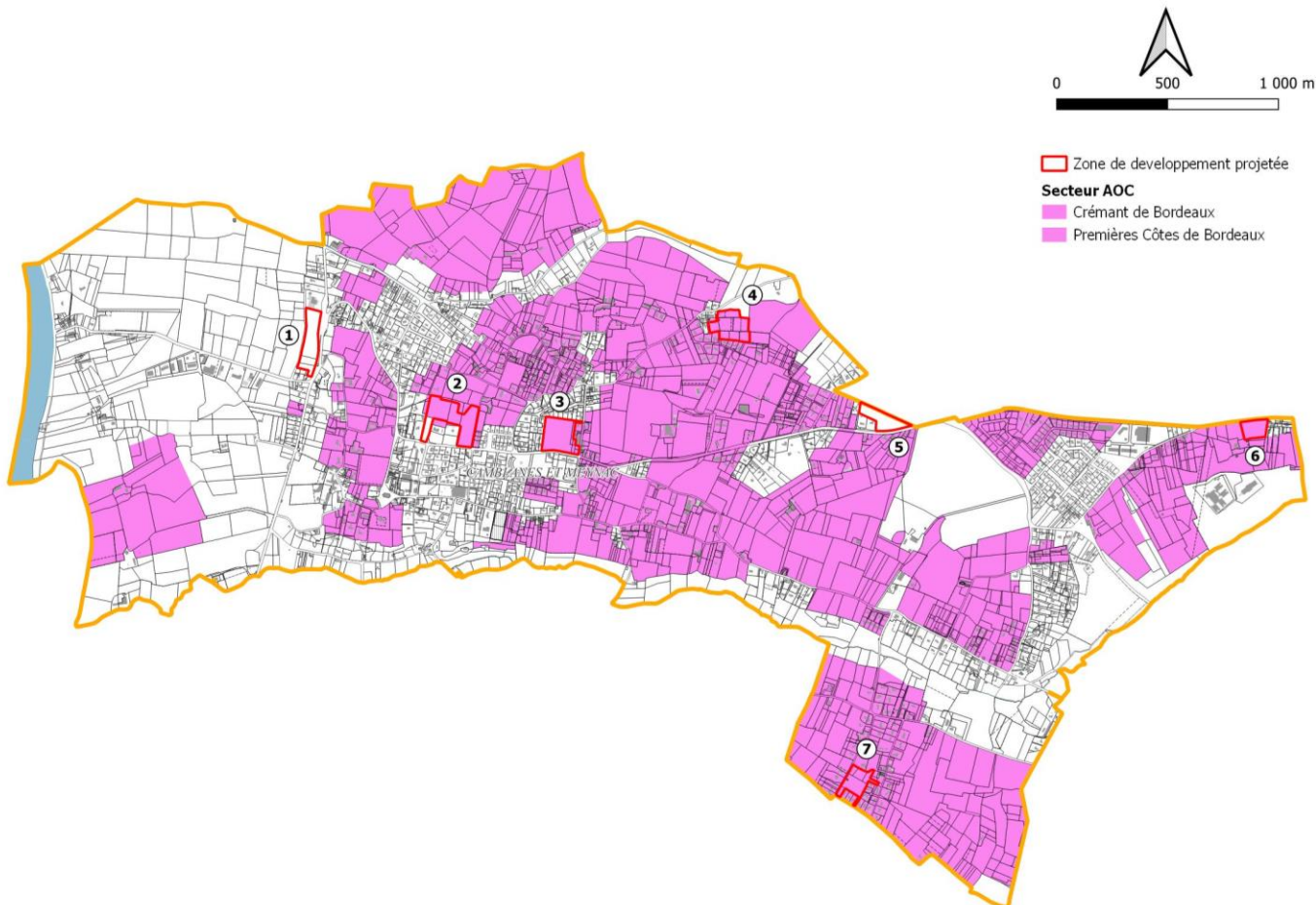
4- QUELQUES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

➤ UN POTENTIEL AGRONOMIQUE A PRESERVER

Les zones d'AOC sont beaucoup plus vastes que le vignoble.

Leur délimitation apparaît ancienne et une part d'entre elles est occupée par l'urbanisation ou est totalement impropre à l'exploitation agricole.

Certains terroirs apparaissent d'une qualité relative et ne semblent présenter qu'un intérêt limité pour la viticulture : les secteurs situés dans la zone inondable.

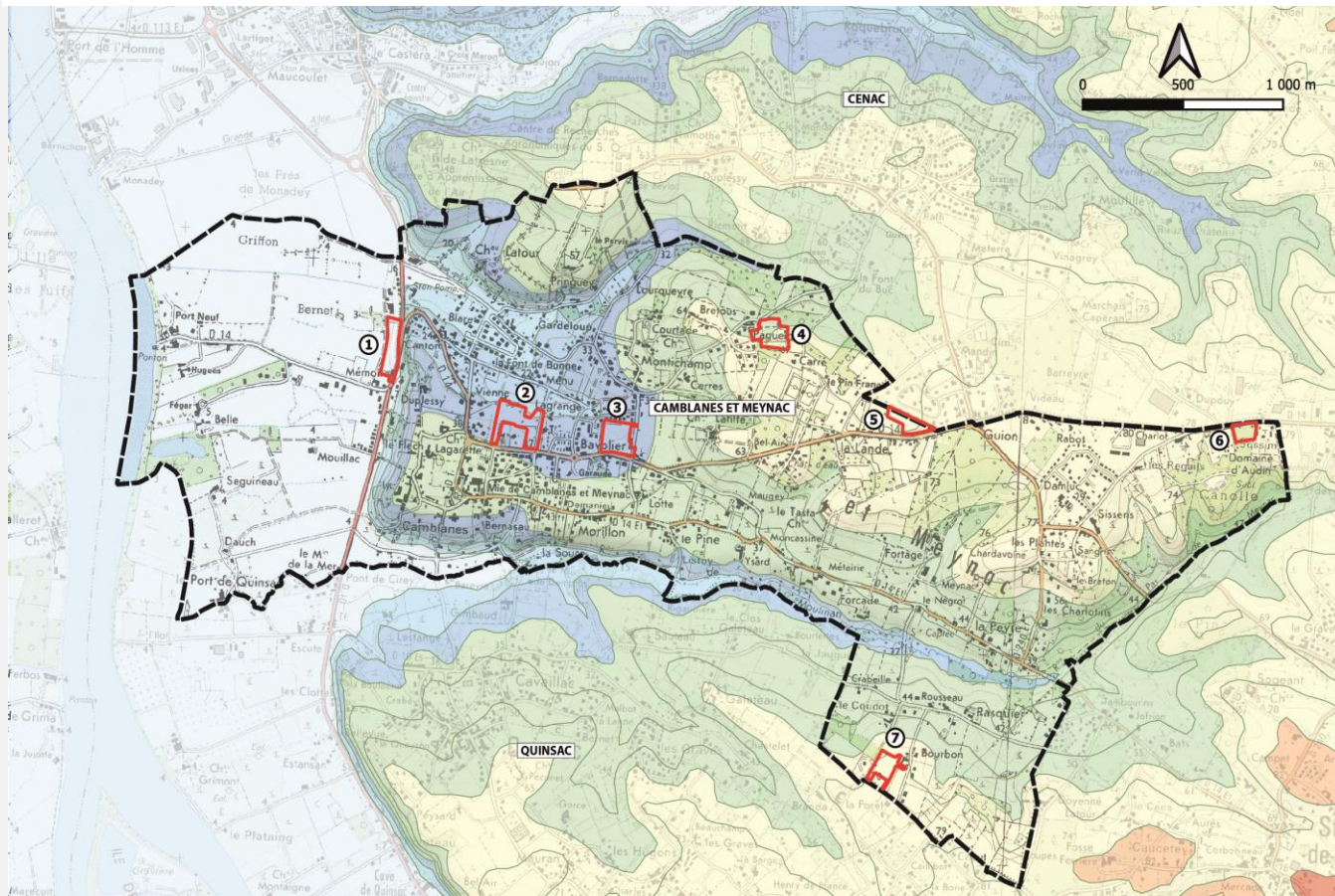


4- QUELQUES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

➤ UNE TOPOGRAPHIE RELATIVEMENT MARQUEE

Trois ensembles géomorphologiques se distinguent :

- la **plaine alluviale** d'une altitude de 3 à 5 mètres venant buter contre le plateau calcaire à l'Est.
- le **plateau calcaire** qui domine la vallée de plus de 60 mètres en ouvrant des vues en balcon sur le fleuve.
- entre les deux, le **coteau** s'étire du Nord au Sud, uniquement interrompu par la vallée du Moulinan qui entaille assez profondément le plateau.



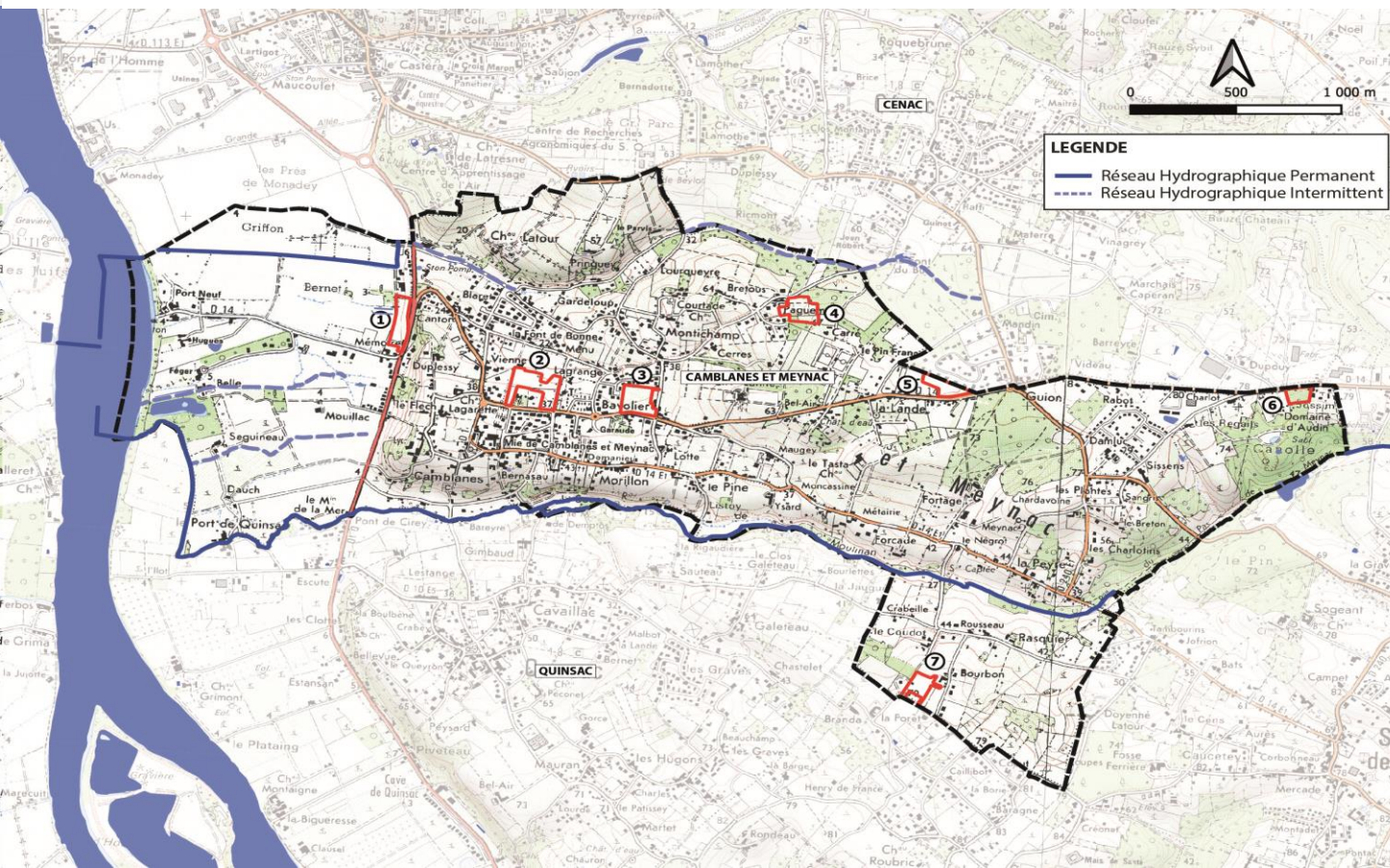
4- QUELQUES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

UN RESEAU HYDROGRAPHIQUE LIMITE

Le territoire communal est marqué par la présence de deux éléments significatifs du réseau hydrographique:

- **La Garonne**, de loin le plus important par l'impact de sa zone inondable.
- **Le Moulinan**, son principal affluent sur la commune.
- **Le Rebedech**, dans une moindre mesure en limite communale avec Latresne

La plaine alluviale du fleuve (la palu) est également drainée par un ensemble de fossés parfois non pérennes prenant leur source au pied de la cuesta.



4- QUELQUES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

➤ UN TERRITOIRE A FORTE VALEUR ENVIRONNEMENTALE

Commune de Camblanes-et-Meynac
Carte des Milieux naturels et modifiés
R.Jun, mai 2022

Légende

Communes



Waypoints_09_MAI_22_Camblanes

• Arbres-gîtes

• Couleuvre verte jaune

Camblanes-Meynac_HabitatsNaturels_mai22

■ Boisement artificiel

■ Boisement humide

■ Boisement mésophile

■ Culture friche

■ Fossé mare

■ Fourrés

■ Friche Boisement humide

■ Grand parc

■ Pelouse artificielle

■ Pelouse-Prairie

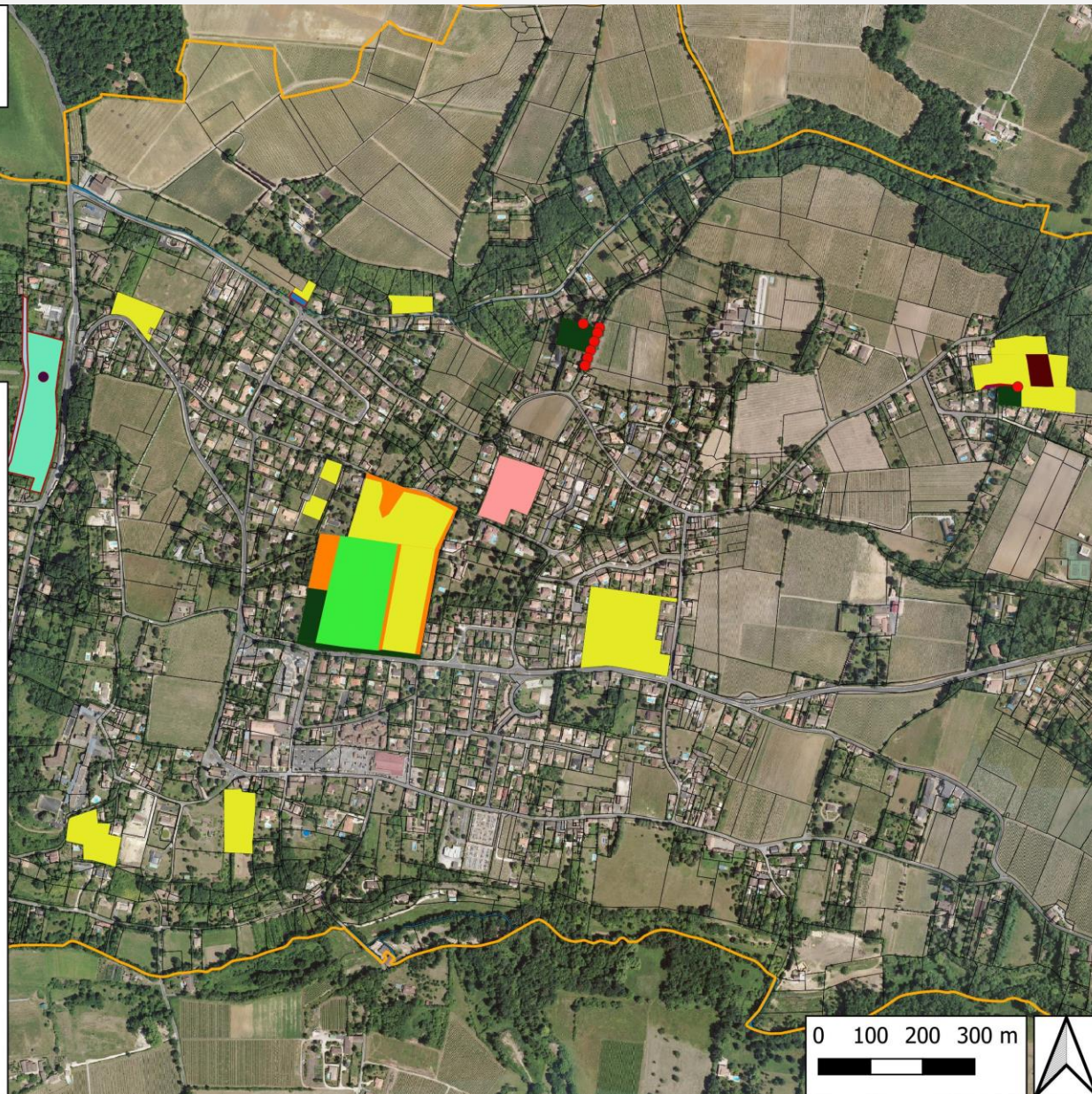
■ Prairie humide

■ Ruine et fourrés

■ Vignoble

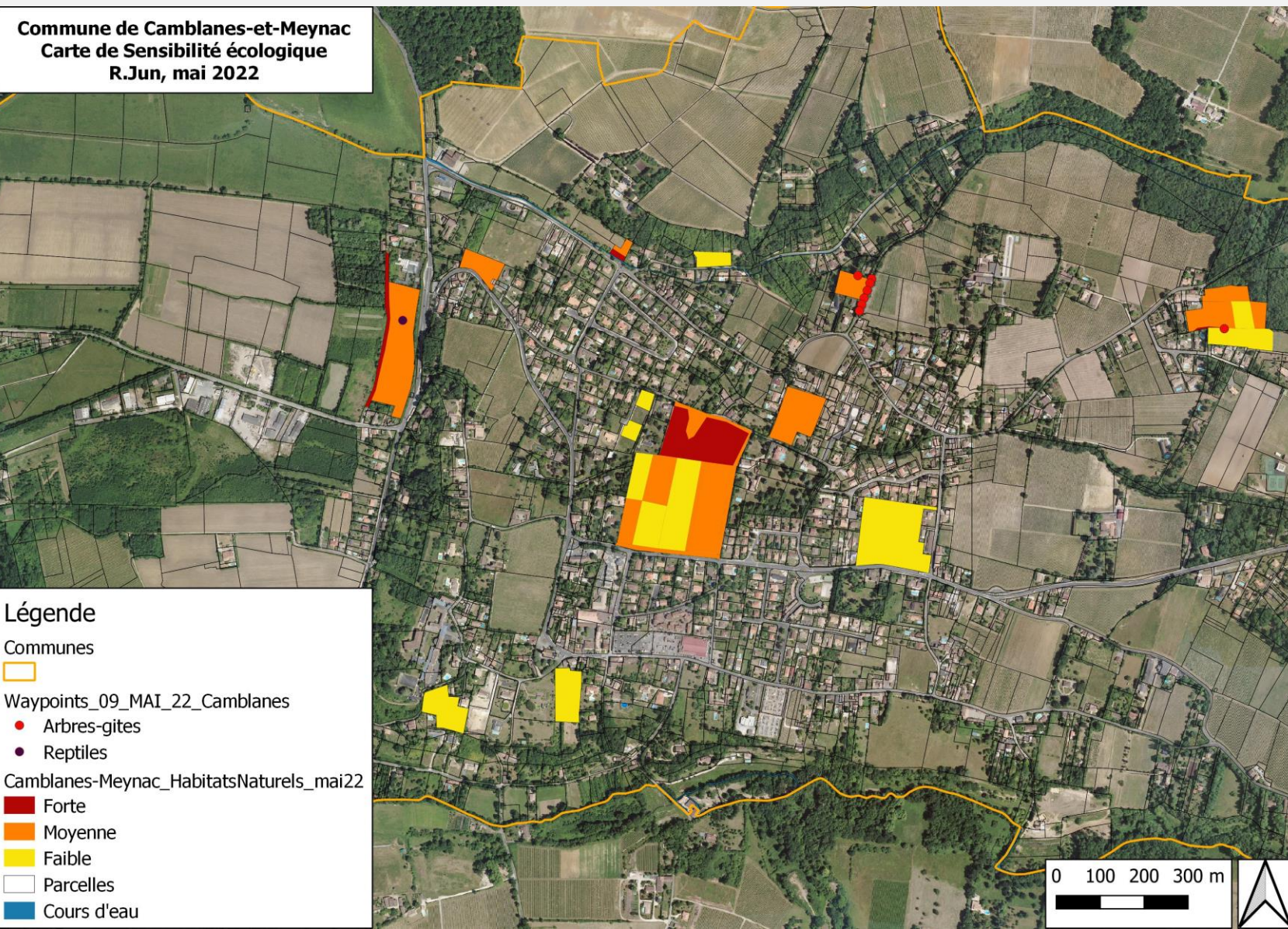
■ Parcelles

■ Cours d'eau



2- QUELQUES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

➤ UN TERRITOIRE A FORTE VALEUR ENVIRONNEMENTALE

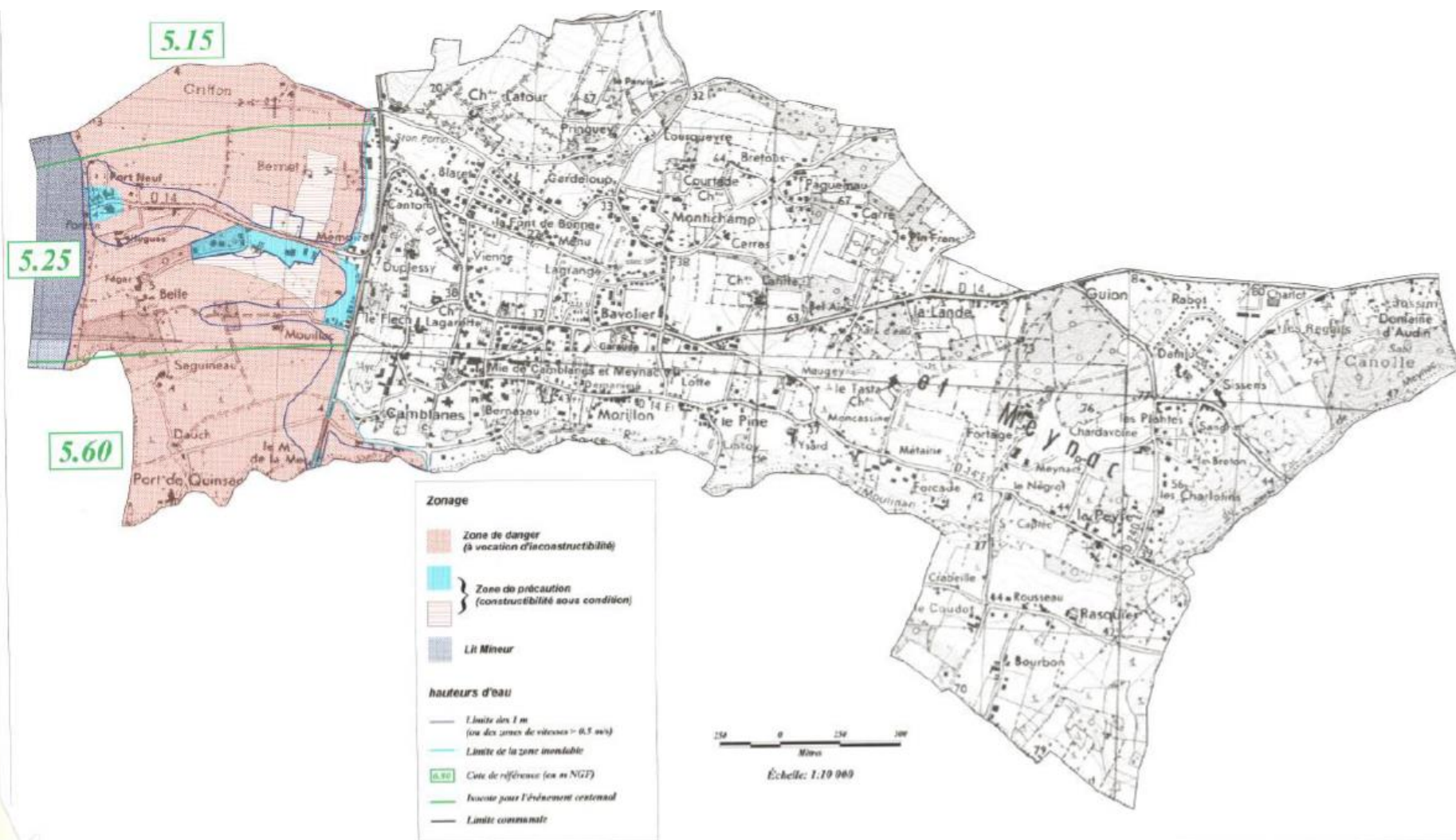


2- QUELQUES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

➤ UN TERRITOIRE SOUMIS A PLUSIEURS RISQUES NATURELS

Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau

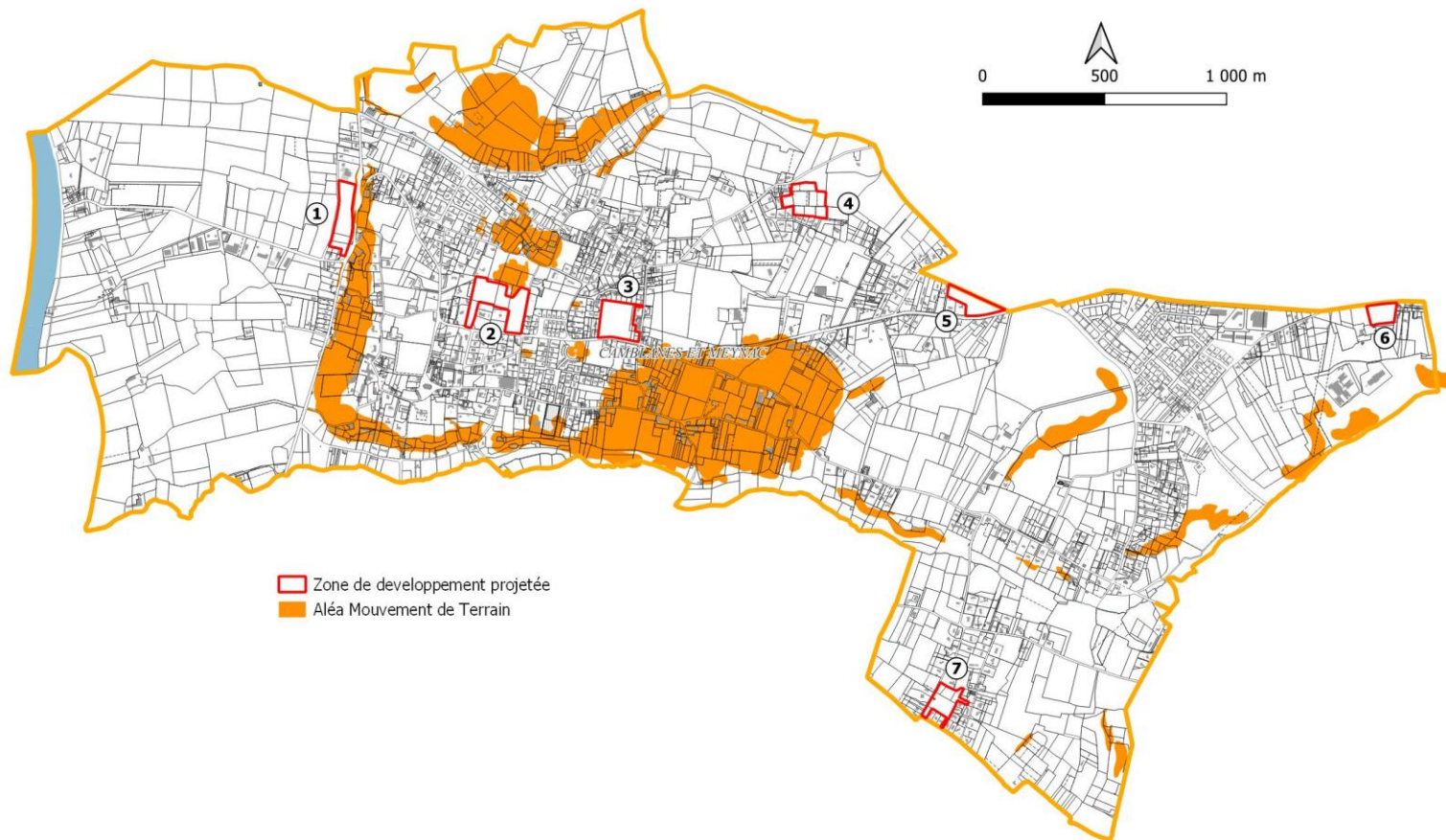
➤ PPRI approuvé en 2005 et valant Servitude d'Utilité Publique



2- QUELQUES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

➤ UN TERRITOIRE SOUMIS A PLUSIEURS RISQUES NATURELS

Le risque de mouvements de terrains et d'effondrement de carrières souterraines





5 – La définition du projet d'accueil

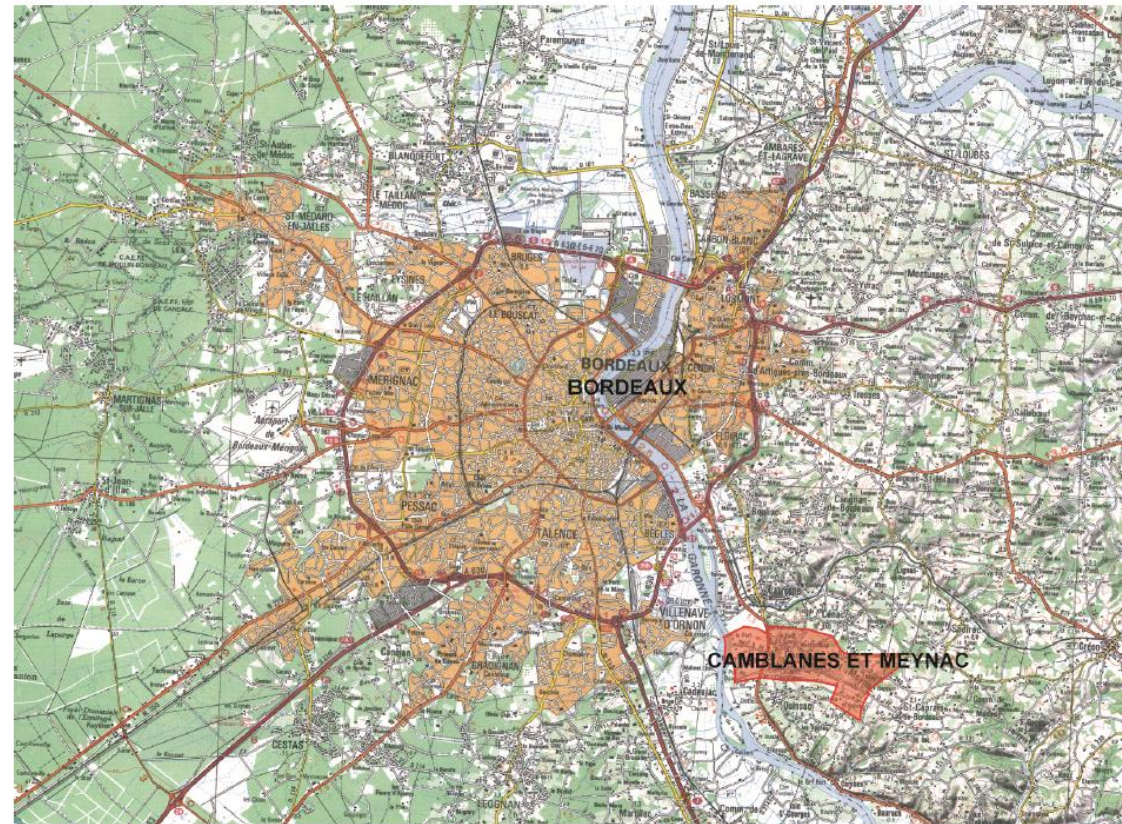
2- QUELQUES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

➤ UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE AVANTAGEUSE, VECTEUR D'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

Commune membre de l'aire métropolitaine bordelaise...

...Bien desservie par les axes de communication (RD 10, RD 14, RD 14^{E1})...

... et qui bénéficie d'une desserte par les transports en commun (3 lignes réseau Trans'Gironde)

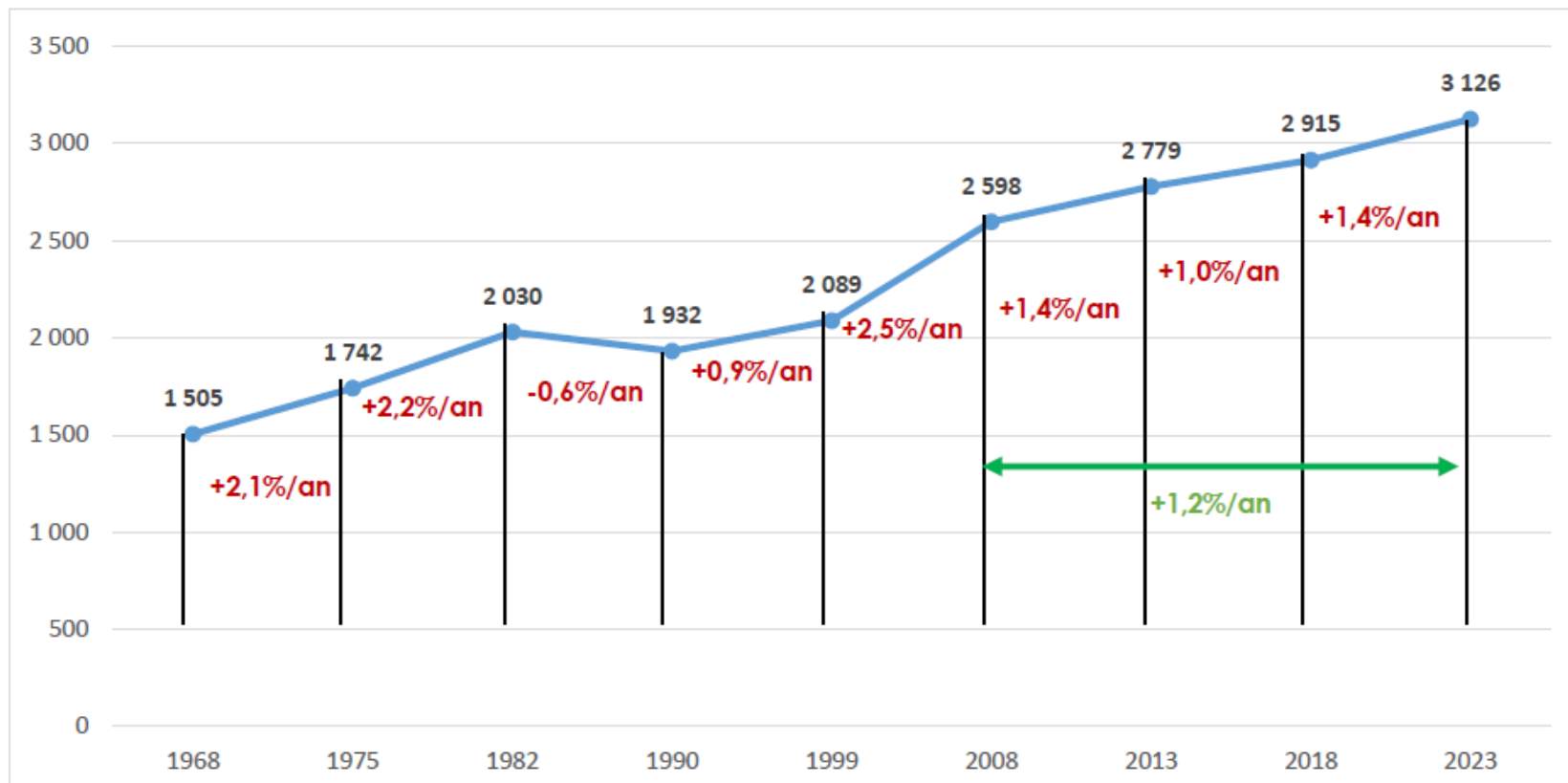


2- QUELQUES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

➤ DEMOGRAPHIE

Une accélération du rythme de croissance démographique depuis quelques années...

Evolution de la population de Camblanes-et-Meynac entre 1968 et 2023¹



Source : INSEE, RGP 2018, fichier mairie

(*la population municipale ne prend pas en compte la population comptée à part, qui vient s'ajouter pour obtenir la population totale.)

3- DEFINITION DU PROJET D'ACCUEIL

- 3 hypothèses d'évolutions démographiques envisagées

Perspectives d'évolutions démographiques 2023-2033

	Hypothèse basse + 1,2%/an	Hypothèse médiane + 1,4%/an	Hypothèse haute + 1,6%/an	HYPOTHESE RETENUE + 1,4%/an
Croissance sur 10 ans	+411 hab.	+ 485 hab.	+ 560 hab.	+ 485 hab.
Croissance annuelle	+41 hab./an	+48 hab./an	+56 hab./an	+ 48 hab./an
Population en 2033*	3 661 hab.	3 735 hab.	3 810 hab.	3 735 hab.

* sur la base d'une population municipale estimée à 3 250 habitants en 2023

3- DEFINITION DU PROJET D'ACCUEIL

➤ Le besoin total de logements

Besoins en logements pour la période 2023-2033

	Hypothèse basse <i>+1,2%/an</i>	Hypothèse médiane <i>+1,4%/an</i>	Hypothèse haute <i>+1,6%/an</i>	HYPOTHESE RETENUE <i>+1,4%/an</i>
Besoins liés à la croissance démographique	164	194	224	194
Besoins liés à la prise en compte du point d'équilibre	50	50	50	
BESOINS TOTAUX	214	244	274	244
BESOINS ANNUELS	21	24	27	24
Part des besoins en logements dans le parc de logement total	17 %	19 %	22 %	19 %

3- DEFINITION DU PROJET D'ACCUEIL

➤ Surfaces à mobiliser dans le PLU

3 hypothèses d'évolution	Hypothèse basse + 1,2%/an	Hypothèse médiane + 1,4%/an	Hypothèse haute + 1,6%/an	HYPOTHESE RETENUE + 1,4%/an
Besoins en logements nécessitant la mobilisation de besoins fonciers	193	220	247	220
Besoins en foncier constructible en ha sur la base de 4 niveaux de densité¹				
13 logt /ha ¹	14,8	16,9	19,0	16,9
15 logt/ha ¹	12,8	14,6	16,4	14,6
18 logt/ha ¹	10,7	12,2	13,7	12,2

¹ Densité brute : surface consommée par logt y compris espaces collectifs

3- DEFINITION DU PROJET D'ACCUEIL

➤ Le besoin en logements sociaux

- Objectif loi SRU: 25% des résidences principales pour les communes de + 3 500 hab.
 - Au 1er janvier 2021, la commune de Camblanes-et-Meynac dispose d'un taux de logements locatifs sociaux (LLS) de 12,7 % (148 LLS).
 - Déficit « théorique » au 01/01/2023 = 148 LLS
 - La loi 3DS fixe un objectif de rattrapage par période triennale soit:
 - 15 % pour la première période triennale 2023-2025 soit un objectif de 21 LLS
 - 25 % pour la seconde période triennale 2026-2028 soit un objectif de 35 LLS
 - 33 % pour la troisième triennale 2029-2031 soit un objectif de 47 LLS
- ... Soit une centaine de LLS à réaliser d'ici 2031

3- DEFINITION DU PROJET D'ACCUEIL

➤ La réponse aux besoins en logements sociaux

☐ Dans l'ensemble de la zone urbaine du bourg

- Les opérations d'aménagement ou de construction de plus de 5 logements devront comporter une affectation d'un minimum de 50 % du programme de chaque phase de réalisation à des Logements Locatifs Sociaux.

☐ Dans les secteurs faisant l'objet d'une OAP:

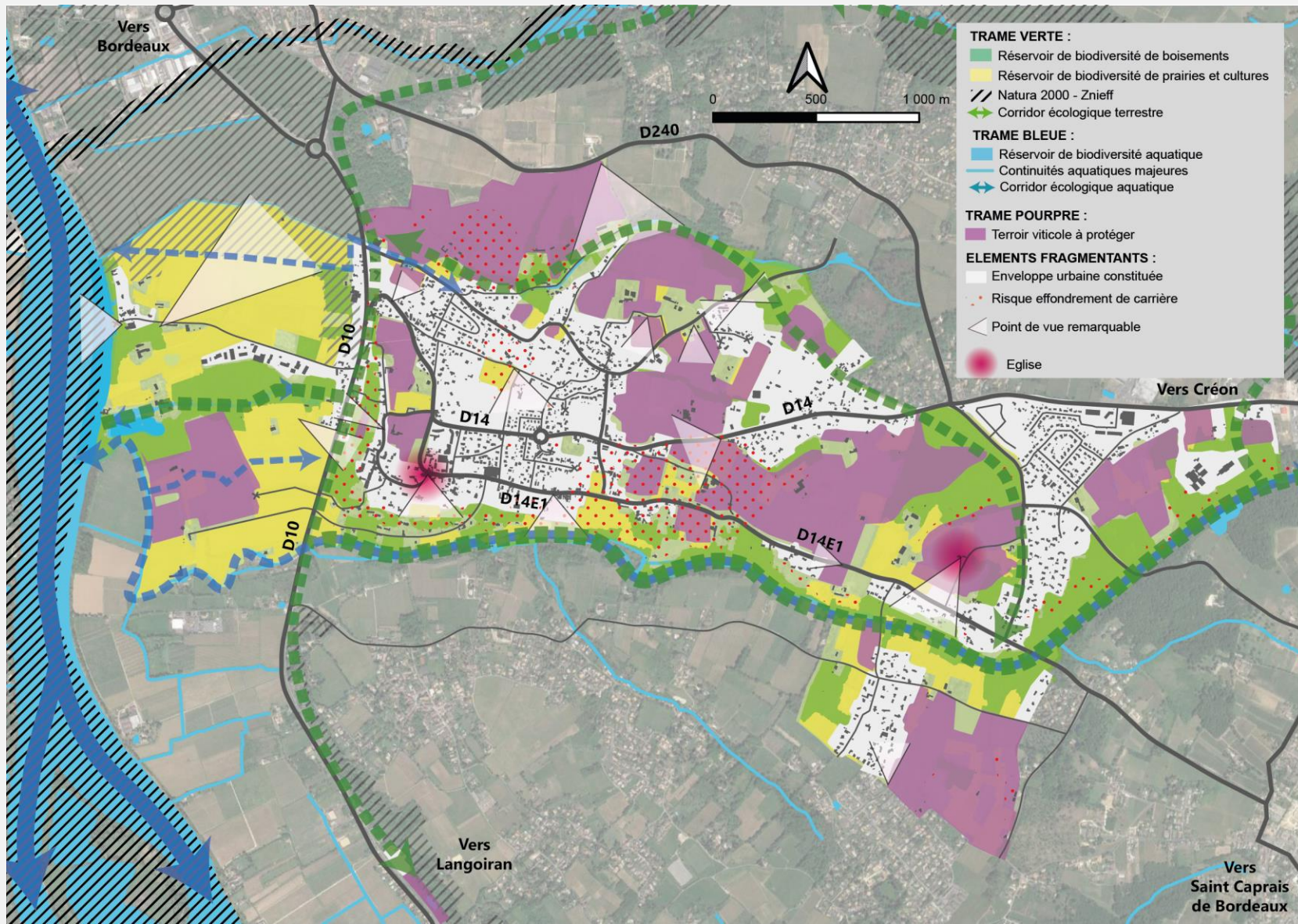
- Les programmes de logements sur l'ensemble des secteurs devront intégrer un minimum de 30% de logements locatifs conventionnés (100% pour le secteur Duplessy)
- **BILAN: un potentiel de 45 LLS en zones AU et de 50 LLS au sein des zone UC**

Les orientations du PADD résumées en 3 grands principes :

- Les principes de protection de l'environnement, de mise en valeur paysagère et de la prise en compte des risques
- Les principes de développement et de renouvellement urbains
- Les principes de fonctionnement urbain

4- LES ORIENTATIONS DU PADD

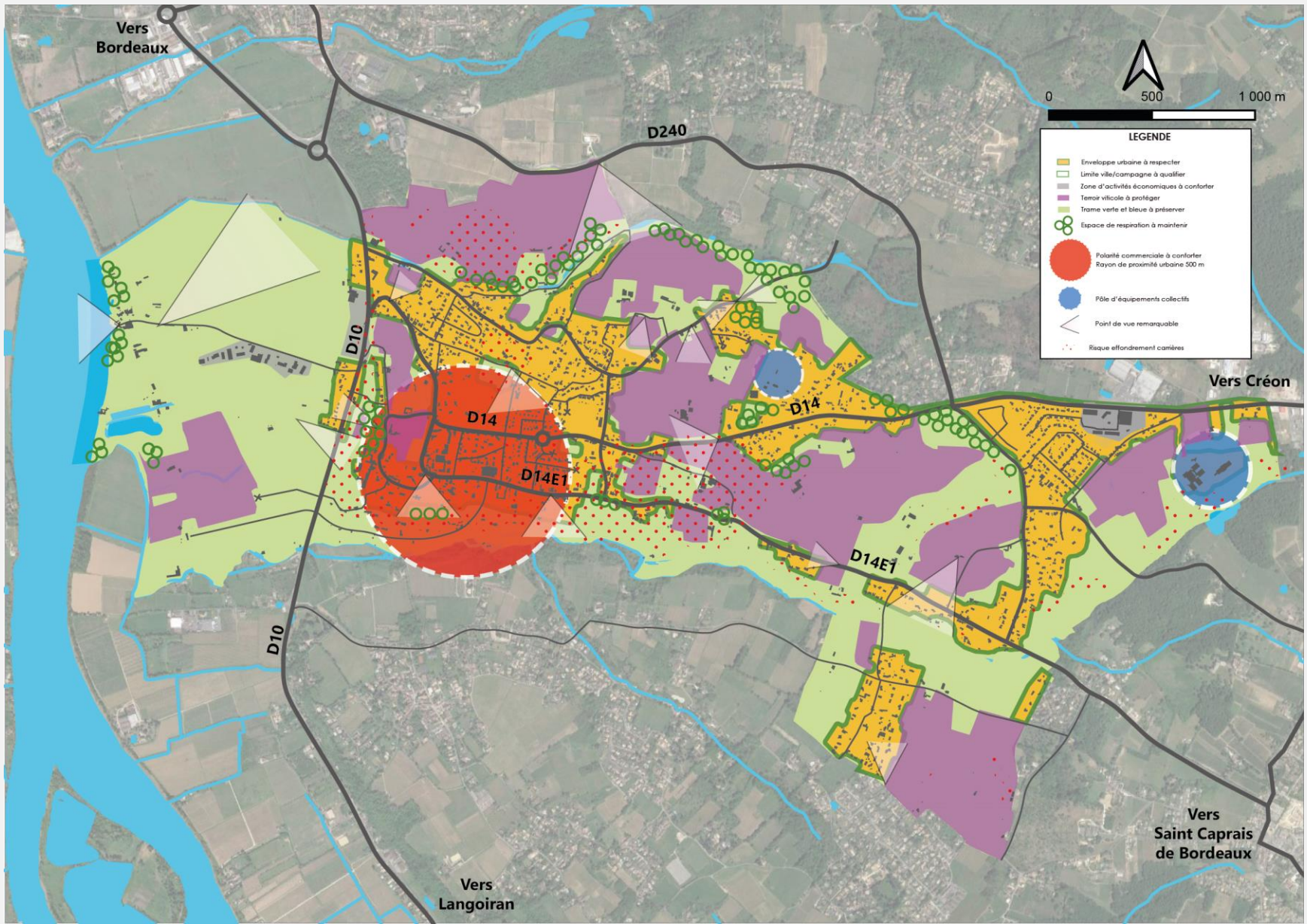
○ LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE ET DE LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES



4- LES ORIENTATIONS DU PADD

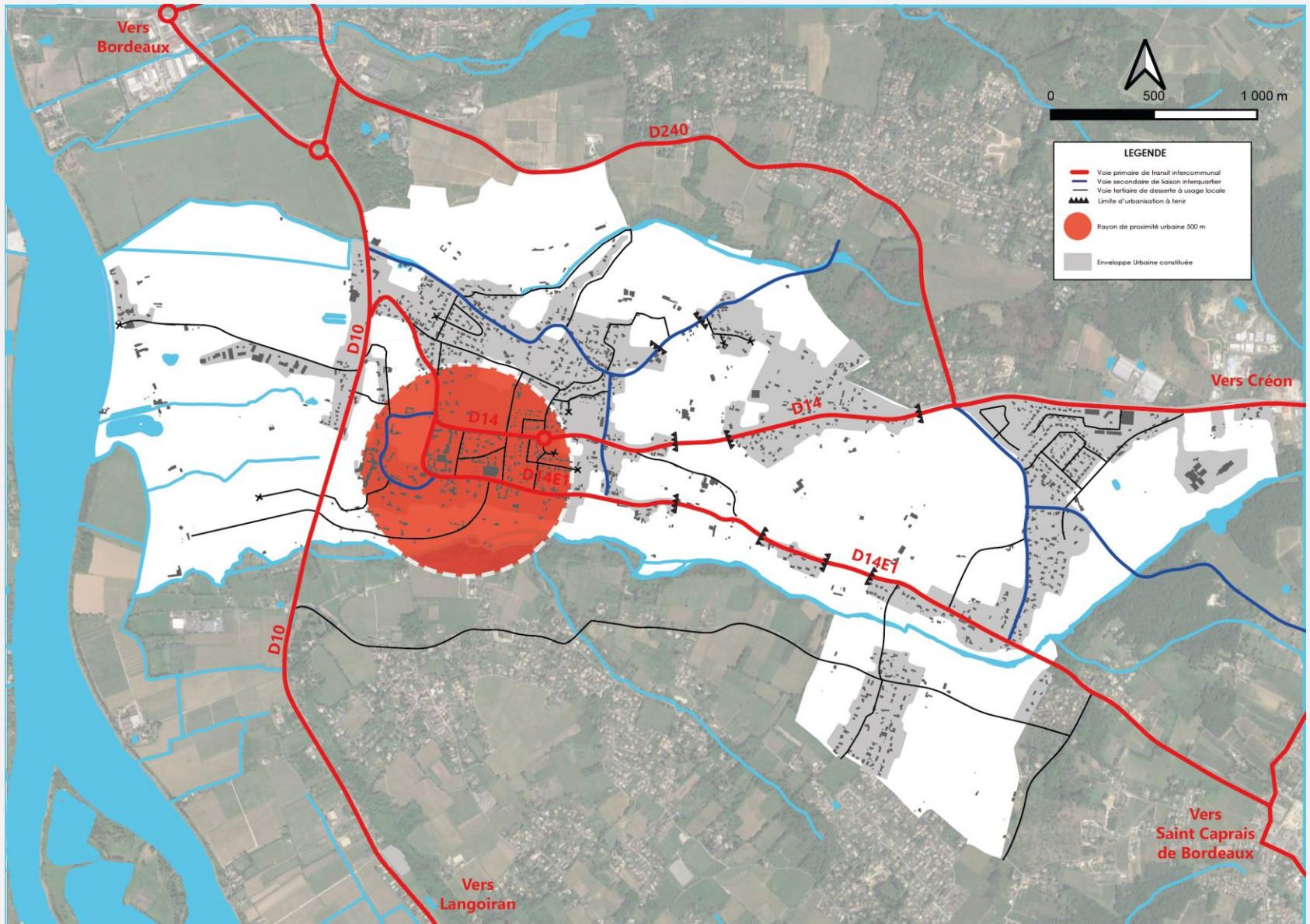


LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

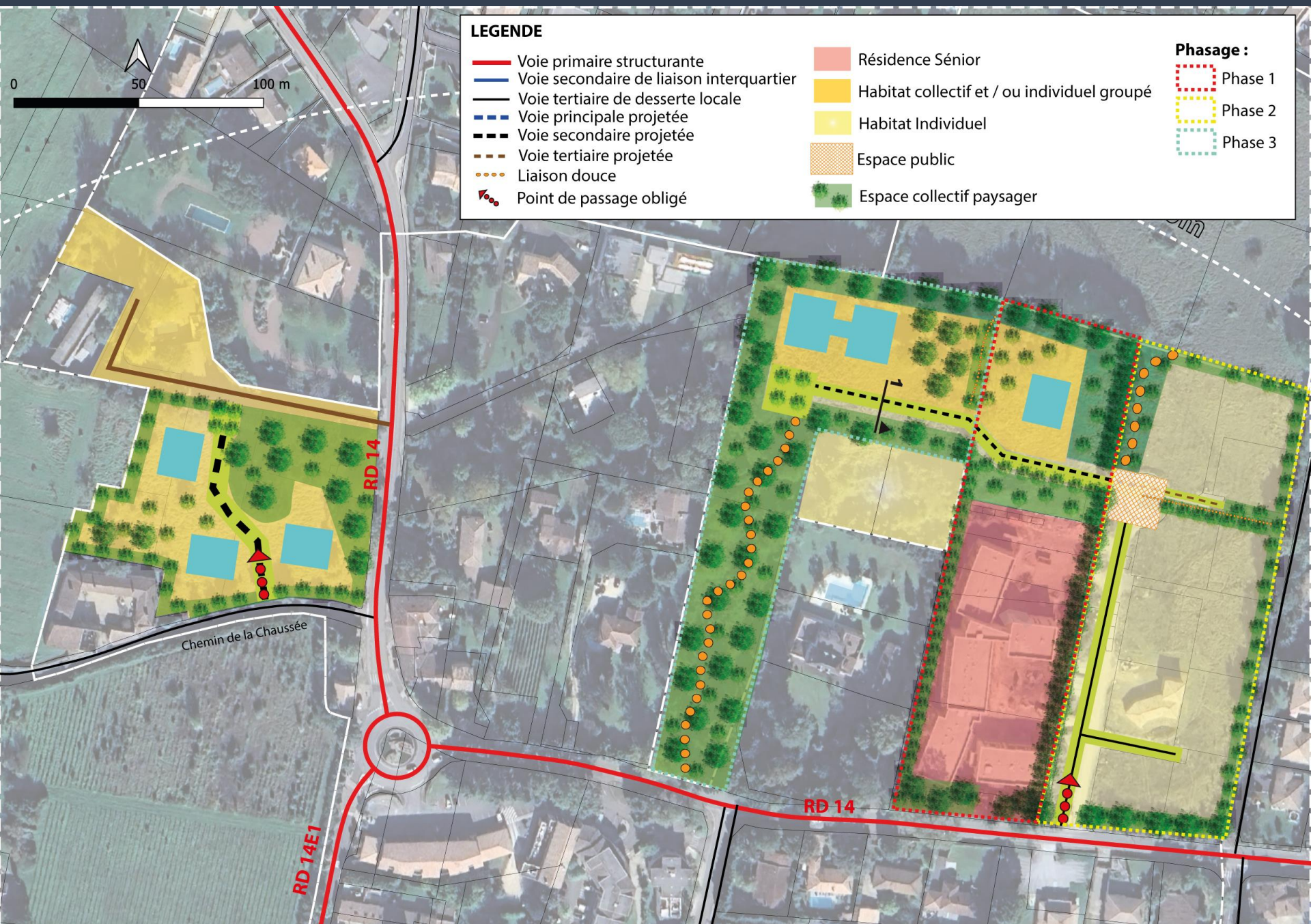


4- LES ORIENTATIONS DU PADD

○ LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN



5- TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE DU PROJET COMMUNAL



5- TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE DU PROJET COMMUNAL

LEGENDE

- | | | | |
|--|--|---|---|
|  | Voie primaire structurante |  | Résidence Sénior |
|  | Voie secondaire de liaison interquartier |  | Habitat collectif et / ou individuel groupé |
|  | Voie tertiaire de desserte locale |  | Habitat Individuel |
|  | Voie principale projetée |  | Espace public |
|  | Voie secondaire projetée | | |
|  | Voie tertiaire projetée | | |
|  | Liaison douce | | |
|  | Point de passage obligé | | |



5- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET COMMUNAL



LEGENDE

- | | | | |
|--|--|--|---------------------------|
| | Voie primaire structurante | | Habitat Individuel |
| | Voie secondaire de liaison interquartier | | Espace collectif paysager |
| | Voie tertiaire de desserte locale | | |
| | Voie principale projetée | | |
| | Voie secondaire projetée | | |
| | Voie tertiaire projetée | | |
| | Liaison douce | | |
| | Point de passage obligé | | |