



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Accompagnement Territorial**

Bordeaux, le **- 6 OCT. 2025**

LE PRÉFET DE LA GIRONDE

à

**MONSIEUR LE MAIRE
MAIRIE
1 PLACE DU GENERAL DE GAULLE
33360 CAMBLANES-ET-MEYNAC**

Objet : avis de l'État sur le projet arrêté de plan local d'urbanisme de la commune de Camblanes-et-Meynac

Par courriel reçu le 17 juillet 2025, vous m'avez adressé pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par délibération du Conseil Municipal le 7 juillet 2025.

La commune de Camblanes-et-Meynac fait partie du SCOT de l'agglomération bordelaise approuvé le 13 février 2014 et modifié le 02 décembre 2016, document avec lequel le projet de PLU doit être compatible.

L'objectif démographique de 1,4 % par an affiché dans votre PLU, avec une production de 244 nouveaux logements est cohérent avec la prescription du SCOT et avec votre volonté de maîtriser la croissance démographique.

Au regard des objectifs affichés par la commune et des enjeux portés par l'État sur votre territoire, conformément à l'article R. 153-4 du Code de l'urbanisme, je porte à votre connaissance l'avis de l'État que vous trouverez ci-joint.

Au préalable, je souhaite souligner votre volonté d'anticiper le passage au dispositif de la loi SRU, renforcée par la loi du 18 janvier 2013, bien que votre commune n'y soit pas encore soumise, grâce à la mise en place de certains outils comme les OAP avec une part de logements sociaux et la servitude de mixité sociale.

Je souhaite néanmoins attirer votre attention sur un point particulier ci-après qui fait l'objet d'observations majeures dans l'avis de l'État joint.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation par une OAP, du secteur Duplessy qui se situe aux abords immédiats du château de Lagarette, édifice protégé au titre des monuments historiques, porte atteinte à la qualité des abords constitutifs de ce monument historique. Il fait l'objet d'un avis conforme défavorable de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Gironde (UDAP).

De plus, dans le cadre de l'évaluation environnementale, ce secteur n'a fait l'objet ni de cartographies de sensibilité écologique, ni d'inventaires terrain floristiques ou faunistiques, ni de recherches pédologiques de zones humides, ce dernier point étant valable pour l'ensemble de votre projet de PLU.

Par conséquent en l'état actuel du dossier, le maintien en zone U du secteur Duplessy ne semble pas envisageable.

D'autres recommandations précisées dans l'avis joint devront également être prises en compte.

La problématique de la ressource en eau, dans l'Éocène Centre déficitaire, est un enjeu majeur pour les projets de développement des territoires. L'évaluation des besoins futurs, présentée à l'échelle de la commune semble compatible avec la ressource en eau disponible. Toutefois, la compatibilité des besoins futurs de la commune doit être démontrée à l'échelle de l'ensemble des communes desservies par le syndicat. Les quotes-parts de prélèvements de chaque commune doivent être explicitées vis-à-vis des projections cumulées de besoins en eau potable et mises en relation avec le volume de prélèvement global autorisé afin de garantir la compatibilité avec le SAGE Nappes profondes. De plus, votre projet de PLU devra préciser une programmation de travaux significatifs pour améliorer le rendement des réseaux, afin de soulager la nappe déficitaire de l'Eocène Centre et d'assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE Nappes Profondes de la Gironde.

L'ensemble du volet assainissement devra être clarifié et précisé notamment concernant le raccordement effectif à la station d'épuration Le Lyde et la prédisposition du terrain de l'OAP La Lande en matière d'assainissement non collectif devra être vérifié.

Des éléments du diagnostic souffrent d'un manque d'actualisation des données, notamment celles relatives à la démographie, à l'eau potable, à l'assainissement, aux risques. D'autres données manquent également de clarté comme celles concernant la consommation d'espaces totale, parfois confondue avec la consommation d'espace naturel agricole et forestier (ENAF).

J'émet un avis réservé à votre projet de PLU arrêté, qui vaut avis défavorable tant que les réserves ci-dessus ne seront pas levées. En particulier, je vous demande de retirer l'OAP Duplessy de votre projet de PLU.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter tous les compléments et les précisions qui vous seraient utiles.

Pour le Préfet et par délégation
le Secrétaire Général

François DRAPÉ