

CAMBES

PLAN LOCAL D'URBANISME

2.0 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M du 2/06/2021

Projet de PLU arrêté par D.C.M du 19/03/2025

Dossier soumis à Enquête Publique du 27/06/2025 au 6/08/2025

PLU approuvé par D.C.M du 26/11/2025



Envoyé en préfecture le 27/11/2025

Reçu en préfecture le 27/11/2025

Publié le

PLAN LOCAL D'URBANISME



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

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
1. LE CADRE DE VIE COMME CONDITION QUALITATIVE DU PROJET COMMUNAL	7
1.1. REPARER ET CONFORTER LES ENTITES URBAINES EXISTANTES.....	7
1.2. SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ET L’USAGE DES MODES DE DEPLACEMENT ALTERNATIFS A LA VOITURE	8
1.3. PROMOUVOIR UNE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE.....	9
2. UNE EVOLUTION URBAINE CONDITIONNEE AUX RESSOURCES ET CAPACITES DU TERRITOIRE.....	11
2.1. ENGAGER UN TRAVAIL DE RECOMPOSITION URBAINE AU SEIN DES ENVELOPPES ET CREER ENVIRON 10 LOGEMENTS POUR STABILISER LA POPULATION.....	13
2.2. VEILLER A L’EQUITE SOCIALE DANS L’HABITAT PAR UNE POLITIQUE DE MIXITE SOCIALE ET D’OFFRE DIVERSIFIEE	13
3. DES MILIEUX NATURELS, DES PAYSAGES ET DES RESSOURCES A PRESERVER.....	14
3.1. REDONNER UNE IDENTITE A CAMBES PAR LA MISE EN VALEUR DE SES AMENITES	14
3.2. ADAPTER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL AUX RESSOURCES EN EAU	16
3.3. APPORTER UNE TRADUCTION REGLEMENTAIRE AU PLAN PAYSAGE.....	17
4. UNE FONCTION ECONOMIQUE A CONFORTER	18
4.1. ENCOURAGER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE.....	18
4.2. PERMETTRE A L’ACTIVITE AGRICOLE ET VITICOLE DE PERDURER.....	19
5. ILLUSTRATION DU PROJET COMMUNAL	20

Envoyé en préfecture le 27/11/2025

Reçu en préfecture le 27/11/2025

Publié le

PLAN LOCAL D'URBANISME



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

PREAMBULE

La procédure d'élaboration du PLU est l'occasion, pour les élus et partenaires institutionnels, de se pencher sur les problématiques, atouts et opportunités du territoire communal, mais aussi sur les contraintes existantes, afin de définir un **projet cohérent et raisonné pour les années à venir**. Et ce, dans une logique de **cohérence territoriale** et non d'addition ou de juxtaposition de projets communaux les uns avec les autres. Ce moment de réflexion partagée, marqué par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), est également l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet de territoire qui dépasse le simple cadre de la planification, pour proposer une **vision** et une **ambition quant à l'avenir de la commune dans différents domaines**.

Le PADD représente le **cadre de référence et de cohérence pour coordonner le développement futur** de Cambes, notamment en **compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise** (dont la révision est prévue entre 2023 et 2026).

Le PADD, conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, définit :

1° Les orientations générales des politiques d'**aménagement**, d'**équipement**, d'**urbanisme**, de **paysage**, de **protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**, et de **préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° Les orientations générales concernant l'**habitat**, les **transports** et les **déplacements**, les **réseaux d'énergie**, le **développement des communications numériques**, l'**équipement commercial**, le **développement économique** et les **loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Il ne peut prévoir l'**ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers** que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la **capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés**. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les **locaux vacants**, les **friches** et les **espaces déjà urbanisés** pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Par ailleurs, le PADD s'applique sur la totalité du territoire communal, et veille à respecter les principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, notamment en termes de développement durable :

1° L'**équilibre** entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains, la protection, conservation et restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La **qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;

3° La **diversité des fonctions urbaines et rurales** et la **mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La **sécurité** et la **salubrité publiques** ;

5° La **prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La **protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La **lutte contre l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La **lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement**, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La **promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive** vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Les orientations générales du PADD ont été élaborées à partir de ce cadre légal et d'un **diagnostic concerté**, d'**enjeux validés** et de **scénarios de développement**, dans une **vision prospective à 10 ans**.

Le projet prend acte de la nécessité de privilégier le cadre de vie sur Cambes **en limitant autant que possible la consommation foncière** et en s'appuyant sur une volonté politique forte en matière de **gestion de la ressource en eau**, de prise en compte de la **question énergétique**, de **préservation des espaces naturels**, de **valorisation** et de **diversification des terres agricoles**.

La carte du PADD est jointe page 20.

1. LE CADRE DE VIE COMME CONDITION QUALITATIVE DU PROJET COMMUNAL

Cambes, appartenant à l'unité paysagère de la vallée de la Garonne, a construit son **identité territoriale** autour de plusieurs **entités, naturelles, bâties et paysagères** :

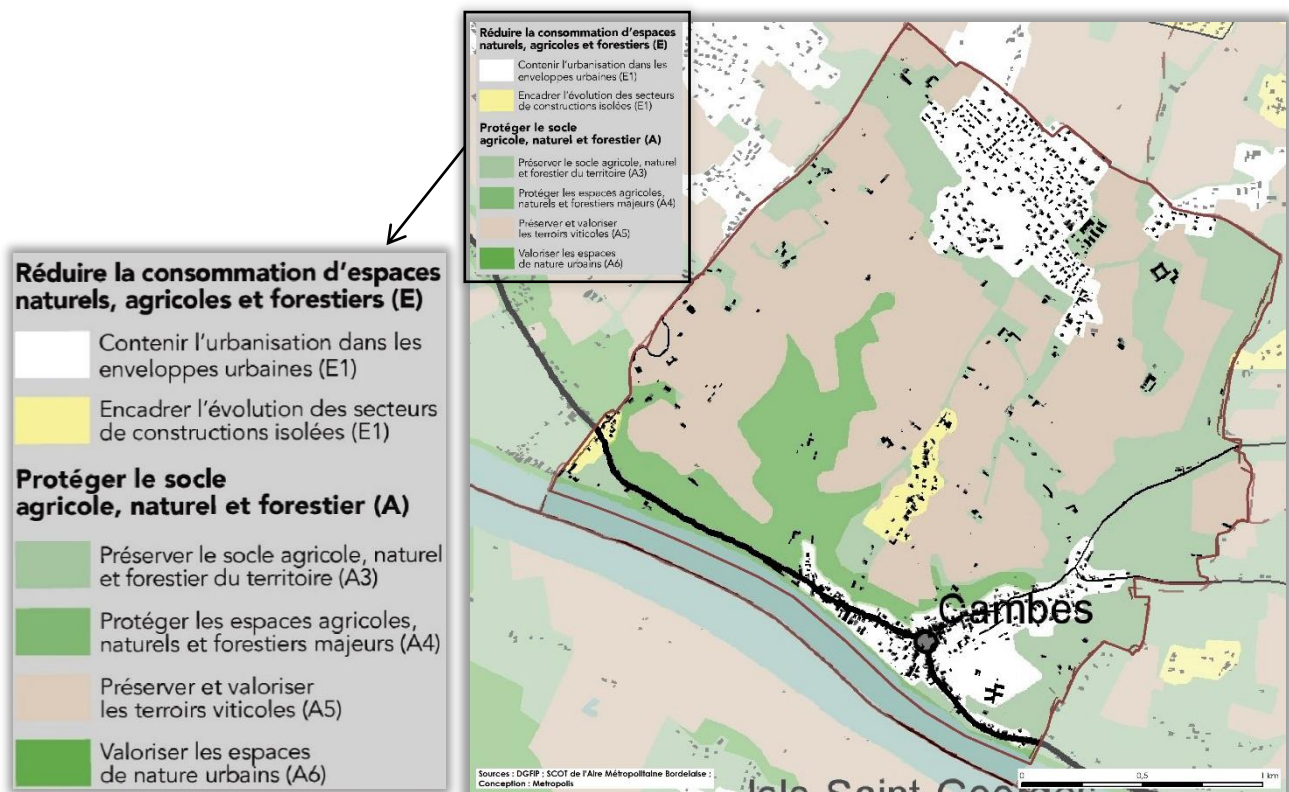
- Un bourg historiquement implanté le long de la Garonne ;
- Des éléments de patrimoine : châteaux, cavités rocheuses, ruines, murs, parcs arborés, chemins creux, falaises, panoramas... ;
- Des hameaux anciens ayant subi des extensions plus récentes, et en particulier le **secteur d'habitat pavillonnaire** sur le plateau au Nord, **dépourvu** de **centralité** et de **relation directe** avec le **bourg** ;
- Une topographie, des espaces ouverts sur les vignes et des coteaux boisés et vallonnés offrant des **vues sur la Garonne**. [axe 3]

Rattachée aux bassins de vie et d'emplois du territoire de l'Entre-Deux-Mers et de la métropole bordelaise, Cambes est soumise à une certaine **pression foncière**, en particulier au cours des 10 dernières années, incitant à la poursuite d'un développement urbain sur le territoire communal. Pour autant, les élus souhaitent avant tout **privilégier le cadre de vie** et trouver un nouvel équilibre sur la commune face aux enjeux croissants de **limitation de la consommation foncière** et de **préservation des ressources** et des **espaces naturels, agricoles et forestiers**. [axe 2]

Au vu de ces enjeux, la municipalité décide de **ne plus porter de développement urbain pour les 10 prochaines années**, tenant compte des problématiques induites par la croissance urbaine et des espaces à préserver : **ressource en eau, réseaux, équipements** (eau, assainissement, routes...), **trame verte et bleue, risques naturels**... Le **cadre de vie** s'impose ainsi comme préalable à tout développement.

1.1. REPARER ET CONFORTER LES ENTITES URBAINES EXISTANTES

Le PLU doit s'inscrire en compatibilité avec le **Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise**, qui définit les **enveloppes urbaines** au sein desquelles l'urbanisation doit être contenue ou encadrée, afin de **préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers**.



Enveloppes urbaines définies par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Selon un rapport de compatibilité, Cambes souhaite encadrer le renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines du SCoT, en **diminuant la pression foncière** et en **limitant les opérations de division parcellaire** pour ne pas accroître la pression sur les ressources et les capacités du territoire communal. [orientation 2.1]

Dans la perspective d'un développement maîtrisé et peu consommateur d'espace, le PLU vise donc d'abord à réparer et à consolider les **espaces de centralité** et les **fonctions urbaines existantes**, l'objectif étant de **favoriser l'attractivité pour une population résidant à l'année** sur le territoire communal, en évitant l'effet de « cité dortoir ».

Le **bourg** de Cambes est structuré le **long des RD 10 et 121** par la présence d'équipements et de services : mairie, église, école, salle polyvalente Bellevue, pôle sportif, services médicaux et sociaux, boulangerie, bar-tabac..., et marqué par la place de l'automobile.

Si la **concentration** des équipements dans l'espace joue un rôle indéniable dans la **qualité du cadre de vie**, et dans les **usages**, le bourg se trouve aujourd'hui **contraint dans son confortement** pour des raisons d'espace, de dimensionnement des réseaux routiers, de risques (inondation, ruissellement, mouvements de terrains, ...) ou encore de topographie.

Certains équipements sont de fait plus excentrés et déconnectés de la dynamique de bourg : la **clinique « Les Horizons »**, le **foyer « Marie Talet »** et le **pôle sportif en limite communale de Quinsac**.

C'est pourquoi la municipalité choisit, en parallèle d'une action sur l'espace public, les entrées et les traversées de bourg [orientation 1.2], de prioriser la réparation et la consolidation des espaces de centralité existants. Elle entend ainsi :

- Préserver et développer le linéaire commercial du bourg, en particulier des rez-de-chaussée ;
- Favoriser une mixité fonctionnelle ;
- Étoffer les équipements, à travers :
 - L'aménagement d'un **pôle handicap vieillissant** en extension du foyer « Marie Talet », nécessitant une mise en compatibilité avec le SCoT (actuellement en révision) afin de faire évoluer le périmètre de l'enveloppe urbaine,
 - L'**extension** de la **maison de retraite Bellevue**,
 - Le **développement** de la **clinique « Les Horizons »**,
 - La **mutualisation** de la **salle Bellevue** à l'échelle de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers (Cdc). [orientation 4.1] ;
- Donner la possibilité d'implantation de commerces de proximité sur le plateau Nord, tels qu'une boulangerie.

1.2. SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ET L'USAGE DES MODES DE DEPLACEMENT ALTERNATIFS A LA VOITURE

Le retour à un mode de vie plus soutenable et responsable est primordial aujourd'hui sur Cambes, afin de pallier aux problématiques induites par l'usage de la voiture : **flux, stationnement, sécurité, bruit, effet de fracture urbaine...** Si la très large partie du trafic reste motorisée et concentrée sur les **RD 10 et 121**, un report s'opère également sur des **voies plus locales**, inadaptées à de tels flux.

Dans le même temps, **peu d'aménagements** existent pour les **mobilités douces** et les **parcours marchands**.

Une requalification des espaces publics, dont la programmation sera établie suivant les capacités de financement de la commune, permettra de **faciliter les connexions** entre le bourg et les hameaux, de proposer des **aménagements favorables** aux liaisons douces (piétonnes, cyclables...), et ainsi d'**améliorer les conditions de desserte** sur le territoire communal.

Plus spécifiquement, les objectifs de cette requalification sont de :

- Valoriser la perception du bourg et des entités urbaines au niveau :
 - des **entrées de bourg et de commune** à traiter sur les RD 10 et 121,
 - des **transitions urbaines** à gérer en **limite de Quinsac** et de **Camblanes-et-Meynac** ;

- des **espaces de stationnement**, en lien avec la problématique du stationnement sauvage ;
- Sécuriser les mobilités routières, piétonnes et cyclables ;
- Regagner de l'attractivité pour les commerces et services ;
- Permettre une réappropriation par les habitants des singularités du territoire, notamment à des fins récréatives, avec pour support :
 - les **boucles de randonnée** existantes,
 - le **projet d'« axe vert »** prévu du Nord au Sud de la commune, en connexion avec la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux,
 - le **projet de voie verte** entre Latresne et Langoiran,
 - les **points de vue** sur le grand paysage et le patrimoine local ;
- Restructurer le tissu urbain existant le long des axes ;
- Promouvoir les services à la mobilité, par l'implantation d'une borne de recharge destinée aux véhicules électriques.

De plus, le **stationnement** sera **géré à la parcelle**, afin d'éviter le stationnement au niveau de l'espace public (sur lequel la municipalité a une responsabilité communale par rapport aux flux et à la sécurité des usagers).

Enfin, le PLU doit intégrer les réflexions portées à des échelles plus larges : la **RD 10** est identifiée par le SCoT comme un **axe de transport collectif express**, pour lequel un **rabattement** est à organiser **vers les lieux privilégiés de desserte**. La mise en place d'une aire de covoiturage est donc prévue au sein ou à proximité du bourg de Cambes.

1.3. PROMOUVOIR UNE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

L'intégration de l'urbanisation dans un environnement urbain, paysager et architectural de qualité est un enjeu fort sur le territoire communal, la perception de ce dernier étant fortement dépendante de la **forme urbaine**, mais aussi des **éléments de patrimoine**, qu'ils soient naturels ou urbains.

Malgré la prégnance des **singularités naturelles et paysagères** sur la commune de Cambes : boisements, prairies, vignes, ripisylves, bords de Garonne, points de vue et marqueurs du paysage (châteaux, parc arborés, murs, cavités rocheuses...), leur accès est aujourd'hui peu visible et mis en valeur.



Vues sur la Garonne



Panoramas



Cavités rocheuses



Chemins creux



Parc arborés, murs...



Respirations urbaines

Éléments de patrimoine sur la commune de Cambes

La qualité du cadre de vie doit passer par la mise en valeur et en réseau de ce patrimoine, tout en recherchant une **évolution des pratiques** en matière de déplacements, la volonté étant de rendre les **espaces de nature praticables par les habitants** [orientations 1.2, 1.3 et 3.1]. À ce titre, la municipalité souhaite préserver les jardins et ripisylves, de manière à esquisser une trame verte urbaine, et définir des règles quant aux clôtures urbaines, dans l'objectif d'une meilleure intégration paysagère.

Par ailleurs, un recensement du patrimoine végétal a été réalisé dans le cadre de diagnostic, afin d'identifier les **arbres remarquables**, les **alignements d'arbres** ou encore les **haies à conserver voire à renforcer**. Ce travail d'identification permet de protéger ces éléments de patrimoine, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ou par le classement des espaces boisés d'intérêt (EBC).

Le PLU apporte une protection supplémentaire par la **restauration d'une continuité écologique** au Nord-Ouest de la commune, à travers la mise en place d'un **emplacement réservé**.

Plus globalement, l'**identité de Cambes** s'inscrit dans le contexte territorial de l'Entre-Deux-Mers, surnommé « **La petite Toscane** », entre collines et rivières, forêts et terroirs viticoles, châteaux, édifices ruraux, belvédères... Le projet de territoire est construit autour de cette identité. [orientation 3.3]

Par ailleurs, il est souhaité que le projet communal intègre plus spécifiquement la problématique de la **gestion de l'eau**, de plus en plus prégnante sur la commune et à plus large échelle. La volonté de Cambes est en effet de développer les adaptations au changement climatique au sein des réflexions d'aménagement : **îlots de fraîcheur, chemin de l'eau...** [axe 3].

Le **règlement** permettra également d'imposer une gestion de l'écoulement des eaux à la parcelle, afin de traiter les problématiques de ruissellement et de débordements du réseau d'assainissement¹.

Le Schéma directeur de gestion des eaux pluviales, élaboré à l'échelle de la Cdc, permettra d'intégrer des prescriptions réglementaires au PLU de limiter l'impact des ruissellements sur les biens et les personnes et d'intégrer la gestion des eaux pluviales à tous les niveaux d'un projet.

En lien avec les orientations précédentes, les **opérations d'aménagement** doivent **s'intégrer à l'existant** sur les plans urbain, architectural et paysager, et de façon à **valoriser** les **franges urbaines** et les **paysages**. Cette valorisation pourra notamment passer par des modes de construction plus qualitatifs.

De plus, le règlement écrit permettra d'imposer une part de matériaux de réemplois, mais aussi de favoriser les maisons à énergie positive ou à haute qualité environnementale, dans l'objectif de promouvoir la **qualité des constructions** et de les **adapter au changement climatique**.

En compatibilité avec le SCoT, des zones tampons inconstructibles de **10 mètres** de largeur, à porter en zone urbaine, devront être prévues afin de **traiter les lisières entre espaces artificialisés et espaces agricoles, naturels et forestiers**, et ainsi **limiter les conflits d'usages**. [orientation 4.2]

Enfin, dans un souci de cohérence territoriale, la commune de Cambes souhaite pouvoir **accompagner les actions déjà mises en place** de l'échelle locale à une échelle plus large :

- Le **projet alimentaire territorial** (PAT) portée à l'échelle du Pôle Territorial Cœur Entre-Deux-Mers [orientation 4.2] ;
- Le **Plan Paysage** [orientation 3.3] ;
- La mise en place de **jardins partagés**, notamment au niveau du pôle sportif en limite communale de Quinsac [orientation 4.2].

¹ Le diagnostic a montré que le réseau d'assainissement sur la commune était très sensible aux intrusions d'eaux claires météoriques. Une étude diagnostique a débuté en 2021 pour répondre à cette problématique.

2. UNE EVOLUTION URBAINE CONDITIONNEE AUX RESSOURCES ET CAPACITES DU TERRITOIRE

Cambes, de part son rattachement aux bassins de vie de l'Entre-Deux-Mers et de la métropole bordelaise, subit une certaine **pression foncière**, en particulier depuis 2013 : un taux de croissance annuel moyen de 4,1% a été observé sur la dernière période, correspondant à 400 habitants supplémentaires.

	1999-2020	2008-2020	2013-2020
Cambes	2,1%	2,3%	4,1%
CC des Portes de l'Entre-Deux-Mers	1,0%	1,1%	1,5%
Gironde	1,2%	1,2%	1,3%

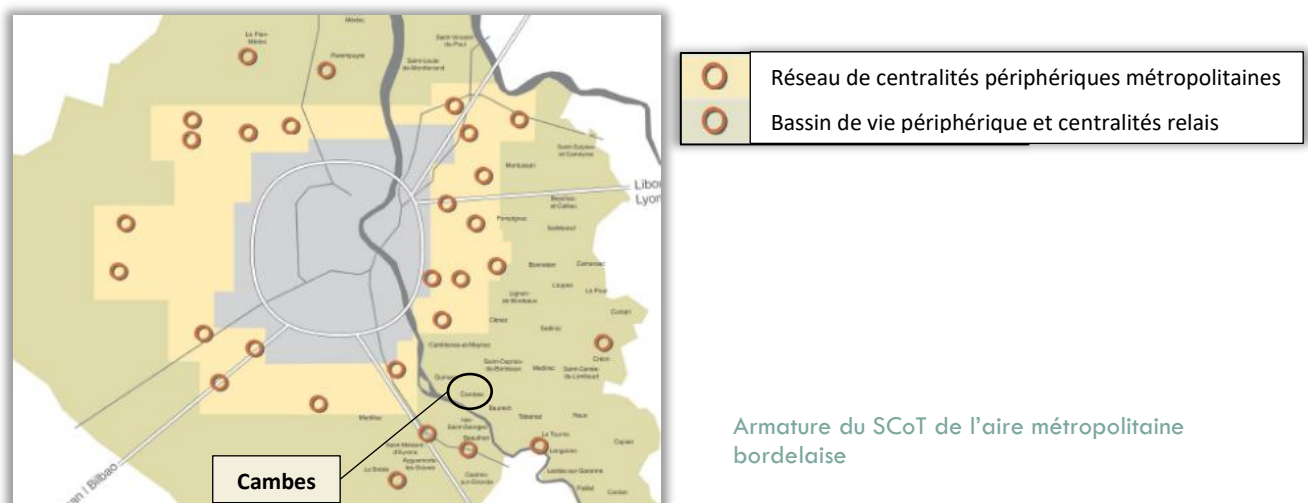
Taux de croissance annuels moyens sur Cambes et les échelles supérieures

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

- La préservation de la ressource en eau ;
- La prise en compte de la capacité des réseaux : eau, assainissement, électricité, voirie... ;
- La préservation de la trame verte et bleue ;
- La prise en compte des risques naturels : inondation, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, carrières souterraines... ;
- La centralité du bourg : accessibilité...

Par ailleurs, le projet communal s'inscrit vers en compatibilité avec l'effort devant conduire à plus long terme le territoire communal vers le concept de Zéro Artificialisation Nette, objectif **2050** fixé par la **loi Climat et Résilience**, et du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), fixant une **division par deux du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030**.

Le projet de la municipalité vise en effet avant tout à privilégier le cadre de vie et trouver un nouvel équilibre sur la commune face aux enjeux croissants de **limitation de la consommation foncière** et de la nécessité de **préserver les ressources et les espaces**.



Au vu des enjeux cités ci-avant, la municipalité décide de **ne plus porter de développement urbain pour les 10 prochaines années**, tenant compte des problématiques induites par la croissance urbaine et des espaces à préserver : ressource en eau, réseaux, équipements, trame verte et bleue, risques naturels... Le **cadre de vie** s'impose ainsi comme préalable à tout développement.

L'élaboration du PLU doit également s'inscrire en **compatibilité** avec les prescriptions du SCoT en termes de développement. Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT apporte des précisions au sujet des **espaces prioritaires de développement** (Cambes n'étant pas identifiée comme un territoire prioritaire) :

Les espaces prioritaires de développement ont été identifiés au regard des objectifs du PADD et répondent au parti d'aménagement développé à l'échelle de l'aire métropolitaine. Ainsi, ils traduisent à la fois :

- le centrage du développement urbain autour de l'agglomération bordelaise, afin de limiter la dispersion urbaine et rationaliser la consommation d'espace ;*
- la maîtrise des territoires périphériques avec un développement concentré autour des centralités relais identifiées car déjà bien équipées, bien desservies ou qui le sont potentiellement, et un développement de fait plus mesuré des autres communes, souvent plus éloignées ou moins équipées.*

Les lieux prioritaires de développement identifiés sont :

- le cœur d'agglomération ;
- les centralités périphériques principales identifiées ;
- les nœuds d'interconnexion.

Les nouveaux programmes d'habitat, et en particulier les opérations comprenant du logement social, doivent être implantés en priorité dans ces lieux.

Extrait du DOO du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Le projet communal se décline ainsi en **deux phases** :

- À court terme, le projet priorise l'apaisement et la valorisation du cadre de vie : **stopper le développement communal** et **porter des actions de réparation** ;
- À plus long terme, une fois les **réseaux et équipements à niveau**, le projet envisage un développement qui restera toutefois limité.

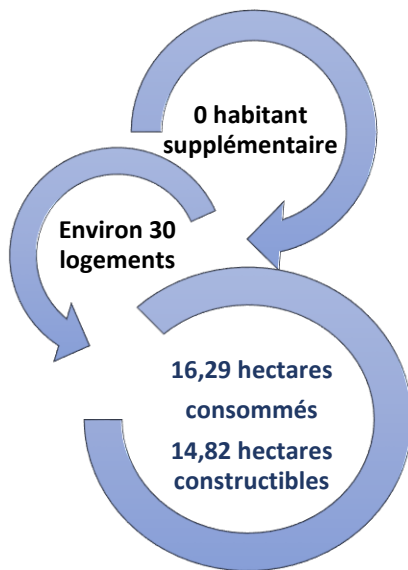
Des **opérations d'aménagement et de programmation** (OAP) portant **réparation** pourront permettre d'optimiser et de valoriser le foncier en zone urbaine. L'intérêt de ce type d'opération globale est de garantir l'intérêt général par l'adjonction de contraintes visant à respecter une qualité urbaine ou encore à éviter la multiplication des accès en mutualisant les espaces.

Par ailleurs, les **dispositions du règlement** viendront :

- Limitier la division parcellaire, pour ne pas accentuer la pression urbaine sur Cambes ;
- Encadrer les mutations à l'intérieur d'un même bâtiment, en particulier par l'**interdiction des changements de destination** ;
- Permettre l'implantation d'espaces libres en pleine terre d'un seul tenant (avec interdiction des annexes).

Le projet communal s'inscrit donc dans les **secteurs de développement** en adéquation avec les enveloppes urbaines définies à l'échelle du SCoT [carte page 7], et cherche en particulier à **conforter le bourg**, dans l'objectif de **maintenir l'école** ainsi que le **tissu économique, commercial et associatif** ; le but étant d'éviter de condamner la commune et le bourg au statut de « cité dortoir ».

2.1. ENGAGER UN TRAVAIL DE RECOMPOSITION URBAINE AU SEIN DES ENVELOPPES ET CREER ENVIRON 10 LOGEMENTS POUR STABILISER LA POPULATION



Cambes prévoit une capacité permettant de **maintenir sa population actuelle**, soit environ **30 logements à créer** d'ici 2035.

Cette projection tient compte des **besoins liés au desserrement des ménages** (dynamique de baisse de la taille des ménages), au **renouvellement du parc** (remplacement nécessaire du nombre de logements retirés du marché) et à la **fluidité du marché** (évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants vers des résidences principales ou inversement).

Dans la Carte Communale en vigueur, **14,82 hectares** sont repérés comme **constructibles** sur Cambes.

Comme vu ci-avant, la municipalité souhaite **préserver son identité résidentielle** [orientation 1.3].

Il s'agit finalement de promouvoir l'installation et le maintien de tous, tout au long des parcours résidentiels, et afin de garantir une **mixité sociale et intergénérationnelle**.

L'objectif étant de **réparer le tissu urbain existant**, il s'agit de faciliter la mise en œuvre de **constructions plus économes et vertueuses en énergie** et en **ressources naturelles**. Différents dispositifs pourront permettre de répondre à cet objectif, tels que l'intégration des réflexions liées à l'**adaptation au changement climatique** (îlots de fraîcheur, chemin de l'eau, récupération des eaux de pluie...) ou encore le développement d'**énergies renouvelables** telles que l'énergie photovoltaïque. [orientations 1.3, 3.1, axe 4]

2.2. VEILLER A L'EQUITE SOCIALE DANS L'HABITAT PAR UNE POLITIQUE DE MIXITE SOCIALE ET D'OFFRE DIVERSIFIEE

Si la commune n'est pas concernée par le dispositif de l'article 55 la loi SRU², elle souhaite **répondre qualitativement aux besoins** des habitants du territoire, tout en limitant le phénomène de division parcellaire [orientations 1.1 et 2.1].

La production de logements de ces 10 dernières années est composée à **80% de logements individuels purs**. C'est à ce titre que le principe de **diversification de l'offre d'habitat** a été retenu :

- **Favoriser l'accès au parc locatif social** pour les ménages fragiles et/ou dont les ressources ne leur permettent pas d'accéder au parc privé ;
- **Promouvoir l'accession aidée à la propriété**, dans une perspective de maintien / d'attraction de jeunes ménages avec enfants ;
- **Maintenir les équipements et les effectifs scolaires**.

Pour atteindre ces objectifs, la collectivité s'appuiera sur :

- Le développement de l'**offre locative aidée**, à travers le réinvestissement du parc existant ;
- Afin de préserver une certaine mixité sociale à l'échelle communale au plus près des équipements, les secteurs susceptibles d'accueillir du logement social dans le cadre d'opérations mixtes feront l'objet d'**OAP** intégrant une **servitude de mixité sociale** au sein du **bourg** en vue de favoriser les **programmes mixtes** (logements aidés, accession abordable, produits libres) ;

² Un taux de 25% de logements sociaux s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants.

- La production d'une offre en **accession abordable à la propriété**.

Le diagnostic territorial a recensé **10 logements effectivement vacants** sur la commune en 2023.

Si ce potentiel peut être mobilisé, en l'**absence de PLH** (Programme Local de l'Habitat) à l'échelle de la Cdc, Cambes ne bénéficie d'aucun outil opérationnel pour l'accompagner dans sa réponse aux besoins en hébergement, aux objectifs de mixité sociale et au renouvellement urbain sur le territoire communal.

Le projet s'attache toutefois à cibler les **espaces déjà urbanisés** et les **friches en priorité**, puis, si les objectifs de logements à produire ne sont pas remplis, les **espaces agricoles, naturels ou forestiers** situés dans l'**enveloppe urbaine principale** et identifiée par le SCoT comme **apte à recevoir un développement**.

3. DES MILIEUX NATURELS, DES PAYSAGES ET DES RESSOURCES A PRESERVER

Cambes est une commune aux aspects de nature riches, se traduisant par l'appartenance à différents milieux naturels, en lien avec la géologie et la topographie du territoire : **boisements, vignes, prairies, ripisylves, falaises, bords de Garonne (site Natura 2000)**... ; mais aussi à des zonages d'intérêt environnemental dont l'objectif est la préservation stricte : zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (**ZNIEFF**)...

La commune offre ainsi des **paysages variés et de qualité**, qui se retrouvent malgré tout **fractionnés** par le passage des réseaux et par le développement de l'habitat, en particulier pavillonnaire.

Les enjeux environnementaux majeurs relèvent de la préservation de la ressource en eau et de la protection des espaces fragiles et menacés, tels que les **zones humides**.

3.1. REDONNER UNE IDENTITE A CAMBES PAR LA MISE EN VALEUR DE SES AMENITES

La commune dispose de milieux variés et morcelés, présentant des **enjeux importants de protection et de mise en réseau**. [orientations 1.2 et 1.3] Les boisements, vignes, prairies, ripisylves, falaises, bords de Garonne..., ainsi que les vues et les marqueurs du paysage [orientation 1.3], sont en effet autant de **composantes naturelles et paysagères** de la trame verte et bleue à **préserver** et à **valoriser** sur le territoire communal. Sur ces espaces, aucune nouvelle construction ne sera autorisée.

TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE



Limite communale



Continuité écologique à préserver



Continuité écologique à restaurer

Trame verte



Sous-trame forestière



Sous-trame des milieux ouverts



Arbres remarquables



Alignement d'arbres et haies

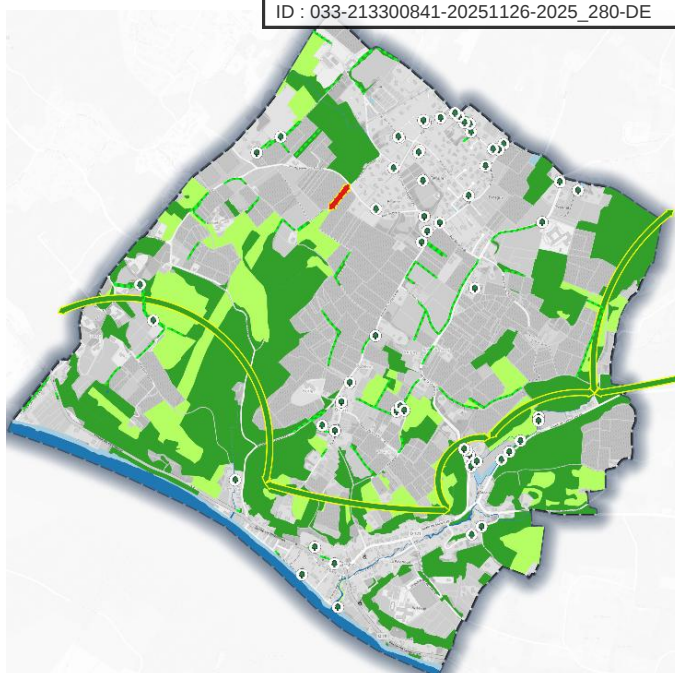
Trame bleue



Sous-trame des milieux aquatiques



Sous-trame des milieux humides



Trame Verte et Bleue identifiée sur la commune de Cambes

En stoppant le développement urbain [orientation 2.1], le projet communal vise à **mettre en valeur les aménités naturelles et paysagères**, dans la mesure où leur accès est aujourd'hui peu visible, lisible et valorisé auprès des habitants. L'idée est de **permettre aux habitants de se (ré)approprier pacifiquement la trame verte et bleue** sur leur territoire [orientations 1.2 et 1.3].

Le renforcement de l'identité de Cambes par la valorisation des milieux et des paysages passe aussi par :

- La mise en place des conditions permettant le **maintien** et la **diversification de l'agriculture**, en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux [orientation 4.2] ;
- Un travail sur les **transitions** entre espaces privés et espaces publics, et entre zones d'habitat et espaces naturels, agricoles, viticoles et forestiers ;
- La poursuite du travail engagé à l'échelle intercommunale à travers le **projet alimentaire territorial** [orientations 1.3 et 4.2].

Cette orientation implique par ailleurs de **limiter les risques sur les personnes et les biens** dans le cadre des opérations à venir : prise en compte du risque inondation, de la topographie, des phénomènes de mouvements de terrain, limitation des phénomènes de ruissellement... ; et le **déploiement de solutions d'adaptation au changement climatique** : îlots de fraîcheur, chemin de l'eau... [orientation 1.3]

Au vu des enjeux, une attention particulière sera portée sur la **gestion des eaux**, notamment **pluviales**, pour ne pas dégrader les eaux superficielles. [orientation 1.3]

Le Schéma directeur de gestion des eaux pluviales, élaboré à l'échelle de la Gironde, permettra d'alimenter cette orientation.

Comme vu précédemment, un recensement du patrimoine végétal a été réalisé afin d'identifier les arbres et les haies nécessitant une préservation sur le territoire communal, en complément du classement des espaces boisés d'intérêt et de la restauration d'une continuité écologique [orientation 1.3].

Enfin, en lien avec le **Plan Climat Air Énergie Territorial** (PCAET) engagé depuis 2018 à l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise, le PLU cible les espaces déjà artificialisés comme les plus favorables au développement des énergies renouvelables et exclus de fait les espaces à enjeux de préservation en lien avec la **trame verte et bleue** et les **terres agricoles**. [orientation 4.1]

3.2. ADAPTER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL AUX RESSOURCES EN EAU

Le projet communal vise à ne pas porter de développement urbain pour les 10 prochaines années, l'objectif étant de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la capacité de la ressource en eau, afin de **limiter la pression** observée sur la ressource au niveau du territoire communal et à plus large échelle.

Au regard des dernières données³ indiquant un **taux de pression sur la ressource en eau potable de 92,8%**, les enjeux autour du partage de la ressource se voient renforcés entre les 9 communes du **SIAEA⁴ des Portes de l'Entre-Deux-Mers**.

Par ailleurs, certains **équipements** sont **mutualisés** entre plusieurs communes. C'est le cas de la station d'épuration (STEP) de Cambes qui traite les rejets d'eaux des communes de Saint-Caprais-de-Bordeaux et de Madirac. Le projet de Cambes doit donc tenir compte du **projet urbain des autres communes desservies par cette STEP**, afin de prévoir un accueil de population que la station d'épuration sera à même de traiter.

³ Rapport sur le Prix et la Qualité du Service (RPQS) 2021.

⁴ Syndicat Intercommunal d'Eau Potable et d'Assainissement.

L'arrivée de **nouveaux habitants** engendre nécessairement une **hausse de l'occupation des ressources**. Dans une optique de gestion intercommunale à long terme, il apparaît alors nécessaire de connaître les capacités des réseaux, et ainsi d'**adapter l'offre aux besoins**. La municipalité de Cambes souhaite anticiper ces besoins. Le PLU entend ainsi intégrer une **programmation dans le temps** afin de prévoir d'éventuelles **évolutions de l'équipement**, en amont de nouveaux raccordements.

Cette orientation doit tenir compte des évolutions à venir, en lien avec le SIAEA, telles que l'**étude diagnostique** entamée en 2021 sur la problématique d'**intrusion d'eaux claires météoriques** au sein du réseau d'assainissement.

En complément, la municipalité souhaite porter des actions de sensibilisation des habitants quant à la **préservation de la ressource en eau potable** et vis-à-vis des **rejets des eaux usées**.

Enfin, l'adaptation du développement de Cambes aux ressources en eau doit passer par la **protection des espaces fragiles et menacés**, tels que les zones humides.

Le Schéma directeur de gestion des eaux pluviales, élaboré à l'échelle de la Gironde, permettra d'alimenter cette orientation.

3.3. APPORTER UNE TRADUCTION REGLEMENTAIRE AU PLAN PAYSAGE

Comme vu précédemment, Cambes appartient à l'unité paysagère de la vallée de la Garonne et a construit son **identité territoriale** autour de plusieurs **entités, naturelles, bâties et paysagères** [axe 1].

Depuis **2019**, un **Plan Paysage** est engagé à l'échelle de la Cdc, afin de définir des objectifs de qualité paysagère et d'établir une programmation des actions associées, en concertation avec les habitants, élus, agriculteurs, professionnels, écoles et collèges.

Ce Plan Paysage se construit autour des valeurs suivantes : la pierre calcaire, les coteaux et vallons, les axes de découverte et d'entrée sur le territoire, les vies de villages, le patrimoine du fleuve, les bourgs et hameaux, le paysage agricole, les singularités paysagères, les esteyes et vallées transversales.

Le PLU recherche à appliquer une traduction réglementaire à ces thèmes abordés, à savoir :

- La **préservation des espaces agricoles**, avec notamment les grands continuums cultivés et leur diversité [trame verte et bleue, carte p.14]. ;
- L'**évolution des pratiques culturelles** : face au défi du changement climatique et à la disparition de la biodiversité, il s'agit d'assurer une préservation des continuités écologiques, de lutter contre les îlots de chaleur urbain, de limiter l'imperméabilisation des sols... ;
- L'**encadrement de l'urbanisation** dans le respect des valeurs paysagères du territoire des Portes de l'Entre-deux-Mers, en limitant la pression foncière sur des espaces de nature (boisements, forêts, haies, prairies...) à l'intérieur ou à proximité des zones urbaines ;
- Le **traitement des transitions**, en évitant la confrontation entre les nouveaux quartiers et les champs et vignes.

Ces éléments constituent des axes de travail en faveur de l'amélioration du paysage et du cadre de vie.

D'autres éléments viennent alimenter cette orientation :

- La **protection des éléments de patrimoine végétal** [orientation 1.3 et 3.1] ;
- La **préservation des espaces à enjeux**, tels que les ripisylves, à travers la mise en place d'une **zone naturelle** (N).

4. UNE FONCTION ECONOMIQUE A CONFORTER

Si les **potentialités de développement** sont **limitées** sur le territoire communal [orientation 1.1], Cambes dispose d'une certaine diversité économique : école primaire, services médico-sociaux, commerces et services, pôles sportifs, salle polyvalente, bibliothèque...

Ces activités sont à la fois regroupées au sein de la centralité locale constituée par le **bourg**, autour des **RD 10 et 121**, et **disséminées** sur le reste du territoire communal, en conséquence **éloignées de la dynamique commerciale et résidentielle**.

La **dynamique de l'emploi** est favorable à un confortement de la fonction économique sur la commune, puisque le nombre d'emplois a augmenté ces 10 dernières années dans les domaines de l'industrie ; du commerce, des transports et services ; de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale. L'objectif est de permettre le maintien de ce tissu économique, et de contribuer à son renforcement. [axe 1]

L'économie de Cambes est également marquée par l'agriculture, dont l'**activité** est en **déclin**, avec une baisse observée du nombre d'emplois, d'exploitations et de surfaces agricoles au cours de ces 10 dernières années, en lien avec l'artificialisation des sols et l'enfrichement des terres agricoles. L'enjeu est alors de maintenir une activité agricole sur le territoire communal, en permettant sa diversification.

4.1. ENCOURAGER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

Le premier objectif du projet communal est de favoriser le **maintien des activités existantes**, notamment au sein du **bourg**, afin de conforter l'économie locale et garantir une pérennisation de l'activité à l'année [orientation 1.1].

Il s'agit d'affirmer le bourg comme centralité de Cambes dans les **limites de son enveloppe**, contrainte par une **topographie** marquée, la proximité de **cours d'eau** ou encore par le risque **inondation**.

Dans ce contexte, le PLU entend :

- Préserver et développer le linéaire commercial du bourg, en particulier des rez-de-chaussée, et en interdisant les changements de destinations des façades commerciales ;
- Favoriser une mixité fonctionnelle dans le bourg, le long de la RD10 ;
- Étoffer les équipements, à travers les projets d'extension et de mutualisation énoncés ci-avant. [orientation 1.1]

Le PLU veille également aux possibilités d'implantation :

- De nouvelles entreprises lorsque celles-ci ne créent **pas de nuisances** pour les constructions environnantes, telles que les **cellules artisanales** pour lesquelles une réelle demande existe ;
- Des commerces de proximité sur le plateau Nord, tels qu'une boulangerie.

Le projet communal s'attache à **soutenir le développement touristique**. Des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) à vocation touristique seront ainsi identifiés au sein du zonage, afin de permettre la gestion des projets tels que les **gîtes**.

Enfin, en lien avec le PCAET, le PLU cible les espaces déjà artificialisés comme les plus **favorables au développement des énergies renouvelables**.

Si les espaces à enjeux de préservation, tels que la trame verte et bleue ou les terres agricoles, sont exclus, les bâtiments publics, les hangars agricoles, les friches et les aires de stationnement (ombrières de parkings...) sont identifiés comme étant **prioritaires** au développement d'**énergies renouvelables** (installations photovoltaïques...).

4.2. PERMETTRE A L'ACTIVITE AGRICOLE ET VITICOLE DE PERDURER

Le **développement de l'urbanisation** ne cesse d'exercer une **pression sur l'agriculture**, par la consommation de foncier. Il s'agit pourtant d'une **activité porteuse** pour la commune, et plus globalement par la présence de la viticulture pour le territoire de l'Entre-Deux-Mers et le département de la Gironde.

Ainsi, il convient de préserver l'agriculture, de la mettre en valeur et de permettre sa diversification, autant pour l'activité en elle-même que pour ce qu'elle représente, en termes de paysages, de tourisme, de terroir...

Cambes est concernée par plusieurs Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) ; la consommation des espaces plantés en vigne sera donc contrôlée⁵.

Dans le but de préserver le caractère agricole et le potentiel agronomique du territoire, le PLU prévoit de **ne plus porter de développement urbain** pour les 10 prochaines années, et **limite de fait la consommation des espaces agricoles**, déjà contraints par la topographie et morcelés par l'urbanisation.

De plus, des espaces de transition seront matérialisés par des reculs végétalisés ou encore des haies périmétrales entre les **espaces urbains** et les **espaces agricoles** afin de **limiter les conflits d'usage** [orientation 3.1]. Cette prescription s'inscrit en compatibilité avec le SCoT qui prévoit une zone tampon inconstructible de 10 mètres minimum entre les zones agricoles et les zones urbaines.

Elle sera traduite en particulier sur le **Nord du territoire communal**, qui a connu le rythme d'artificialisation le plus rapide au cours de ces dernières années.

En lien avec la préservation des espaces agricoles, l'un des objectifs de la municipalité est aussi de pouvoir **maintenir**, voire **recréer des zones de culture** ou **d'élevage** de dimension confortable pour assurer la pérennité des exploitations, mais aussi de **reconquérir des friches agricoles**.

Dans le cadre du projet alimentaire territorial mené par le Pôle Territorial Cœur Entre-Deux-Mers [orientation 1.3], visant à relocaliser l'agriculture et l'alimentation des citoyens, il s'agit de **soutenir l'installation d'agriculteurs**, de **projets de maraîchage** et de **circuits courts**. [orientation 3.1]

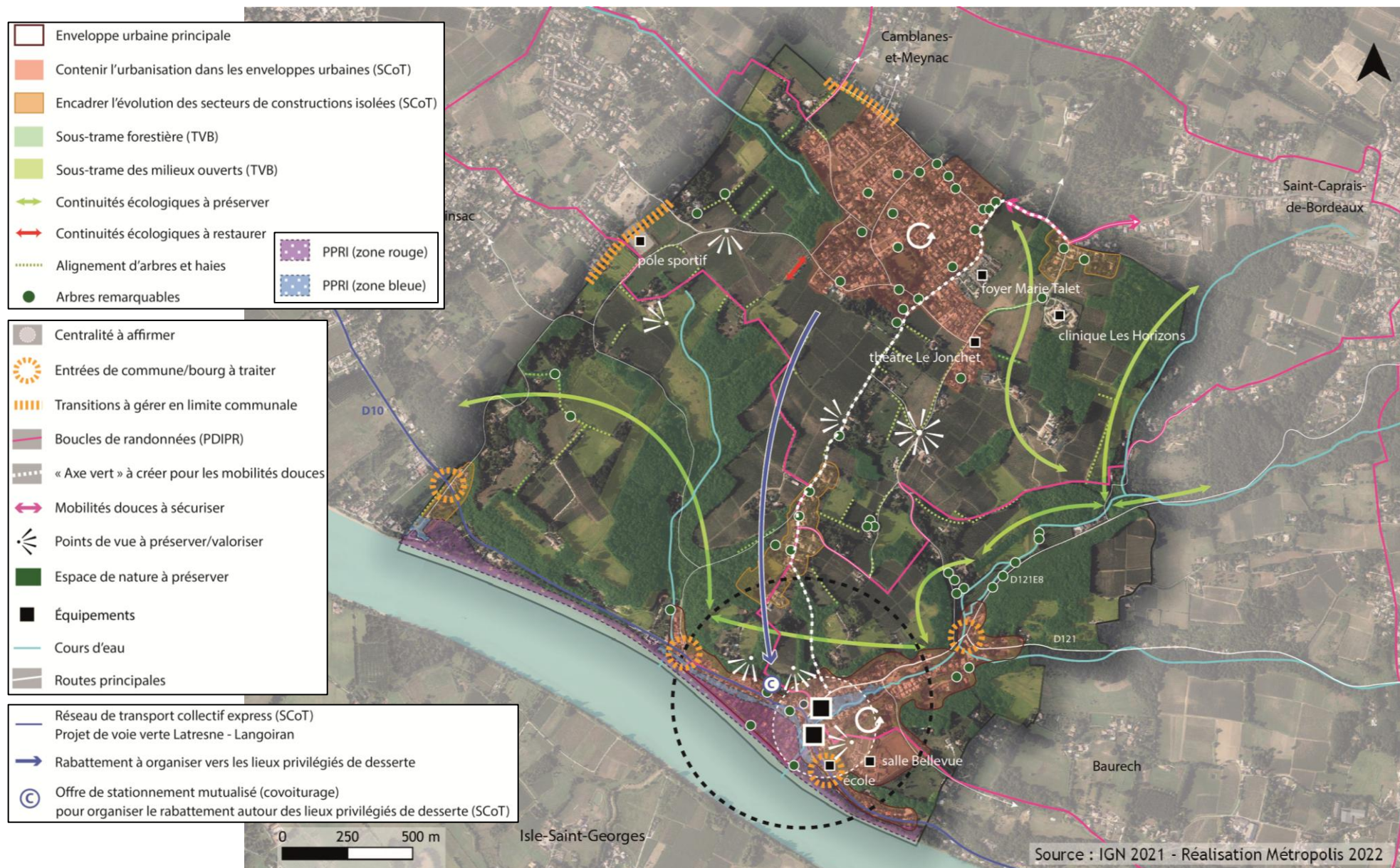
En parallèle, Cambes souhaite développer des jardins partagés au niveau du **pôle sportif en limite communale de Quinsac**.

Le projet communal s'attache à **soutenir la diversification de l'activité agricole**, en lien avec le **tourisme**. Les STECAL à vocation touristique [orientation 4.1] pourront alors s'inscrire en complémentarité de l'activité agricole.

Enfin, l'aménagement du **pôle handicap vieillissant** en extension du foyer « Marie Talet » nécessite une mise en compatibilité avec le SCoT, comme vu précédemment [orientation 1.1]. La volonté communale est de faire évoluer le périmètre de l'enveloppe urbaine pour faciliter la mise en œuvre du projet sur un espace agricole en continuité du foyer, aujourd'hui sanctuarisé par le SCoT du point de vue de l'occupation du sol.

⁵ Selon l'INAO, la surface des AOC est d'environ 300 hectares (soit 59% du territoire communal), dont une partie en zone artificialisée (14%).

5. ILLUSTRATION DU PROJET COMMUNAL



Envoyé en préfecture le 27/11/2025

Reçu en préfecture le 27/11/2025

Publié le

PLAN LOCAL D'URBANISME



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