

Elaboration du
Schéma de Cohérence
Territoriale
du Cubzaguais

*Approuvé le 12 janvier 2011
et modifié le 27 avril 2011*



Schéma de Cohérence Territoriale du Cubzaguais

Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD



Sommaire:

1 :	Préambule	3
2 :	Partie 1 : Une nouvelle stratégie pour le territoire	7
3 :	Partie 2 : Un territoire confronté à une ensemble de situations spécifiques	14
4 :	Partie 3 : Les objectifs du Cubzaguais	20
5 :	Schéma illustratif	33

Préambule

- L'application du cadre législatif et réglementaire
- L'élaboration du P.A.D.D.

L'application du cadre législatif et réglementaire

La loi n° 2000-1208 comporte une innovation importante. Elle stipule en effet que le Schéma de Cohérence Territoriale, après avoir exposé le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, doit présenter le « Projet d'Aménagement et de Développement Durable ».

L'article L. 122-1 de la Loi S.R.U. intégrée dans le Code de l'Urbanisme dispose en effet que :

« Les schémas de cohérence (...) présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.

« Pour mettre en œuvre le projet d'aménagement et de développement durable retenu, ils fixent, (...), les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés et déterminent les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers. »

Ce P.A.D.D. se situe ainsi entre une phase diagnostic, comportant la mise en évidence des principaux enjeux du territoire, et le mode de mise en œuvre du P.A.D.D. qui s'inscrit dans le Document d'Orientations Générales.

Ce DOG sera éclairé par le projet pour le territoire que porte le P.A.D.D. ; il apparaît ainsi comme le document pivot du rapport de présentation du SCOT : il présente le Projet, partagé par les différentes collectivités, pour l'aménagement du territoire du SCOT, son développement et la protection de son environnement. Il s'agit donc d'un document politique qui exprime les objectifs politiques retenus.

Le présent P.A.D.D. doit donc être conçu comme un document stratégique, de portée générale, qui exprime des objectifs de l'action publique en matière d'aménagement et de développement, qui expose la méthode utilisée pour fixer ces objectifs, dont le détail et, le cas échéant, la localisation, et les phases précises de réalisation, sont déterminées par le Document d'Orientations Générales qui en constitue le prolongement immédiat et qui, lui, est opposable aux tiers.

La cohérence entre documents sectoriels qui est un des objectifs du SCOT doit en effet être appliquée au SCOT lui-même et à son élaboration : la cohérence entre le diagnostic, l'état initial de l'environnement, le P.A.D.D. et le Document d'Orientations Générales constitue un élément essentiel de l'élaboration, mais également de l'effectivité du SCOT comme document d'urbanisme et le P.A.D.D. doit être conçu dans cette optique.

Il faut noter, enfin, que le schéma de cohérence territoriale et son P.A.D.D. respectent le principe de subsidiarité: il ne définit que les grandes orientations et laisse une grande liberté aux communes dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme. En particulier, il ne comprend pas de carte générale de destination des sols, même s'il peut identifier ponctuellement des éléments précis à protéger.

C'est dans cet esprit qu'a été élaboré le P.A.D.D. du SCOT de la Communauté de Communes du Cubzaguais, à la suite, notamment, du travail réalisé dans les ateliers avec les élus, au cours desquels le scénario qui constitue la base du plan et les objectifs qui en sont le corollaire ont été validés.

L'élaboration du P.A.D.D.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT du Cubzaguais, comme la loi le prescrit, a été précédé par une phase de diagnostic, incluant une étude de l'état initial de l'environnement : ces documents ont souligné les grandes tendances du territoire, qui ont été formalisées en enjeux d'aménagement, c'est-à-dire en une analyse des opportunités et des risques d'évolution du territoire à moyen et long termes.

Sur cette base, plusieurs scénarii d'évolution ont été réalisés, en étroite relation avec les élus de la Communauté de Communes et des communes, qui se présentent comme autant de futurs possibles sinon probables pour le périmètre du SCOT.

En particulier, un scénario « 1 », ou scénario « au fil de l'eau » a été réalisé, qui met en lumière l'effet de la prolongation des tendances antérieures, sans modification, pendant l'espace d'une génération, c'est-à-dire pour 2025.

Par construction, ce scénario, qui représente en quelque sorte le « prix de l'inaction », n'est pas celui que le SCOT retient pour plan de développement, puisque ce scénario suppose une intervention minimale des politiques publiques laissant libre cours au jeu des forces antérieurement repérées.

Outre son intérêt pour la compréhension des facteurs d'évolution du périmètre, ce scénario « 1 » constitue une base d'analyse pour l'évaluation des orientations du SCOT.

Cette évaluation est en effet une nécessité, puisque le SCOT est de facto un document limité dans le temps (il « s'éteint » au bout de dix ans, sauf délibération spécifique de la Communauté de Communes pour le prolonger) et que sa prolongation ou sa révision ne peuvent dériver que d'une analyse de ses effets réels, c'est-à-dire d'une évaluation dans chaque domaine de compétence du schéma.

De plus, la Directive Européenne n° 2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, Directive Européenne transcrite en droit interne par l'Ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 et le Décret n° 2005-608 du 27 mai 2005, conduit à la nécessité d'une évaluation environnementale du SCOT « en continu ».

Dans ce cadre, le scénario « au fil de l'eau » permettra de comparer, sur le terrain environnemental, la situation qui résulterait, à moyen terme, de l'absence de décision publique et les effets attendus des décisions du SCOT, toujours à moyen terme.

Deux autres scénarios prospectifs, supposant divers niveaux d'intervention dans le domaine de l'urbanisme et d'aménagement, ont également été élaborés. Ensuite, les élus du territoire ont opéré un choix, sur la base duquel les axes du P.A.D.D. ont été développés.

Le P.A.D.D. est donc à la fois l'aboutissement d'une réflexion prospective sur l'évolution du territoire, d'une décision politique sur le futur souhaitable pour le territoire, et le départ d'un processus d'évaluation qui participe de la cohérence du projet.

Élaboration du
Schéma de Cohérence
Territoriale
du Cubzaguais

P.A.D.D.



Première partie : une nouvelle stratégie pour le territoire

Les enjeux

Les enjeux de développement durable

<p>Modes de développement</p>	<p>La Communauté de Communes du Cubzaguais est dans une période de forte croissance démographique, aux confins d'une métropole puissante (la CUB) et dont la pression pourrait s'avérer facilement envahissante. Il s'agira donc pour la Communauté de Communes de se mettre en mesure d'exploiter ses différents potentiels de développement afin de ne pas prendre le risque de devenir trop dépendante de l'agglomération bordelaise.</p>
<p>Cohésion sociale et amélioration de la vie quotidienne</p>	<p>Le territoire doit continuer d'améliorer la vie quotidienne de ses habitants en compensant l'éloignement croissant des services publics et en rééquilibrant l'offre et la demande de logements. En effet, l'inadéquation croissante constatée entre l'offre foncière et immobilière et le budget moyen des ménages pénalise d'abord la population locale.</p>
<p>Gestion de l'espace</p>	<p>La maîtrise de l'urbanisation nécessite la mise en place pour chaque commune des périmètres d'arrêt qui permettent d'instaurer un ensemble de trames vertes et notamment de coupures urbaines.</p> <p>Le développement de l'urbanisation sera préparé en liaison avec l'existence ou les projets de « transports en commun ». Les communes devront prévoir les mesures nécessaires dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme en vue de respecter l'orientation suivante : l'ouverture de nouvelles zones du territoire communal à l'urbanisation devra être conditionnée à ce qu'au moins 70% de la superficie de ces zones soit desservie par un réseau de transport collectif, c'est-à-dire située dans un rayon de 1 500 m des gares ou dans des corridors de 1 000 m de part et d'autre des lignes de bus ou de tout autre mode de transport du réseau de transport en commun. Un service de transport à la demande est également mis en place pour desservir les quartiers non couverts par le réseau de bus. (Une carte faisant figurer les transports collectifs, leur fuseau et les périmètres d'arrêt est intégrée à l'atlas cartographique).</p> <p>La hausse des valeurs foncières ramène le financement de la construction d'une maison au statut de « parent pauvre » dans les projets d'accession à la propriété, au détriment des aspects qualitatifs. L'habitat devient l'un des vecteurs principaux de la banalisation des paysages.</p>
<p>Équilibre du territoire</p>	<p>Les objectifs de développement, en matière sociale, environnementale et économique supposent l'organisation d'une armature urbaine lisible, accompagnée d'aménagements urbains appropriés (urbanisation maîtrisée, modes constructifs de qualité,</p>

	liaisons douces, modes de déplacements variés, fonctionnalité des milieux naturels). Le territoire doit adapter ses infrastructures tant routières que ferroviaires afin de bénéficier d'un développement optimum de son territoire.
Risques	Si le risque inondation lié à la Dordogne est correctement pris en compte au travers de l'application de Plans de Prévention des Risques contre les Inondations, le risque lié aux phénomènes de retrait/gonflement des argiles, d'effondrement de falaises et de mouvements de terrain sont reconnus, mais ne semblent pas encore suffisamment identifiés : l'extension de l'urbanisation sur des secteurs à risques non identifiés est à craindre. L'objectif est donc de localiser et hiérarchiser les zones à enjeux vis-à-vis de ces trois types de risques.
Patrimoine	Le patrimoine bâti et le patrimoine paysager sont des atouts indéniables du territoire intercommunal, qui pourraient se trouver minimisés par le simple fait d'une banalisation de la qualité architecturale de la construction neuve, un mitage du territoire et la suppression d'espaces boisés ou viticoles.
Assainissement	L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation sera subordonnée à l'existence d'un système d'assainissement collectif répondant aux normes en vigueur.
Biodiversité et milieux naturels	Le maintien de la biodiversité locale, dont on sait combien il est essentiel, est entièrement dépendant de la préservation des espaces agricoles, des espaces boisés ainsi que de la valorisation et de la mise en place d'une gestion durable des zones humides (palus) liées à la Dordogne et aux cours d'eau affluents (Virvée, Moron notamment).
Ressources naturelles	L'eau est la ressource naturelle principale exploitée sur le territoire du Cubzaguais. Les autres ressources (bois, sols et sous-sols, l'air, le vent et l'énergie solaire) ne sont pas ou très peu sollicitées. La gestion d'ensemble de ces ressources aussi rares qu'indispensables s'avère donc une nécessité.
Pollution et qualité des milieux	Le territoire du Cubzaguais ne souffre pas de pollutions des sols, de l'air ou de l'eau majeures. Par contre, de par sa situation géographique (à proximité de l'agglomération bordelaise et de la zone industrielle d'Ambès), la présence de nombreuses infrastructures de communication et les usages agricoles (utilisation de pesticides, engrais,), le territoire du Cubzaguais s'avère tout de même sensible aux altérations liées aux activités humaines.

Des choix stratégiques pour un territoire stratégique

Le territoire de la Communauté de Communes du Cubzaguais est stratégique par nature : il a constitué, de tout temps, la porte d'entrée de l'agglomération bordelaise, de l'autre côté du pont sur la Dordogne ; à la fois distinct géographiquement de sa capitale régionale, et, en même temps profondément solidaire de son développement et de son devenir.

En même temps, sa situation en faisait le point de passage obligé de nombreuses infrastructures majeures : la route nationale, la voie ferrée, les lignes à haute tension, demain la ligne à grande vitesse... Le territoire se trouve ainsi découpé et partagé, à la limite du supportable : au point que le SCOT entend traduire de façon claire l'opposition des élus – représentants des populations - à toute nouvelle implantation d'infrastructure majeure qui viendrait accroître encore les difficultés déjà constatées d'une organisation urbaine encore demeurée pertinente et vivable.

Tout un temps, le devenir de ce territoire est ainsi resté en balance : il aurait pu basculer et devenir une banlieue de Bordeaux, une sorte de dortoir comme il en est tant aux bordures des grandes villes. Les choix faits depuis des années par ces élus ont conduit à donner à ce territoire une orientation beaucoup plus enviable, qui repose sur un équilibre entre l'autonomie et les solidarités.

L'autonomie conduit le Cubzaguais à refuser de devenir la zone d'installation de ce dont l'agglomération bordelaise ne souhaitait pas s'encombrer : activités polluantes ou bruyantes mais tout autant concentration de populations en difficulté... La solidarité l'a amené à exploiter la proximité de plusieurs centaines de milliers d'habitants, notamment en matière de loisirs et de promenade.

Avant même que le projet de SCOT ne soit mis sur les rails, la Communauté de Communes avait fait des choix décisifs pour son avenir notamment les projets de développement économique comme celui de la ZAC du Parc d'Aquitaine ou celui de la zone logistique...

Le périmètre du SCOT a été défini par un arrêté de la préfecture de Région aux limites de la Communauté de Communes. L'importance des enjeux portés par ce territoire justifie le choix ainsi fait. La localisation géographique du Cubzaguais au nord de Bordeaux, au sud des Charentes et entre le Libournais et le Blayais (voie de passage obligée), ainsi que les problématiques et enjeux locaux font que le Cubzaguais doit avoir ses propres outils d'aménagement et de développement. De par toutes ses caractéristiques, le Cubzaguais est nécessairement lié à tous ces territoires voisins (SCOT du Pays Libournais, SCOT de l'Agglomération Bordelaise, et le Pays de la Haute Gironde), avec lesquels, il doit entretenir une concertation constante, afin que soit assurée une cohérence d'ensemble.

Au cœur des enjeux du SCOT apparaît comme un élément fondateur le choix d'une démographie maîtrisée. L'objectif fixé dans le P.A.D.D. est de 25.000 habitants en 2025 ; ce qui entraîne la construction d'environ 3.155 résidences principales soit 210 par an en moyenne. Avec une moyenne de 20 logements à l'hectare, la consommation d'espace est estimée à 160 hectares, soit 1,9% du territoire et qui sont mises en exergue par le Schéma Intercommunal et d'Aménagement et de Développement Durable (SIADD).

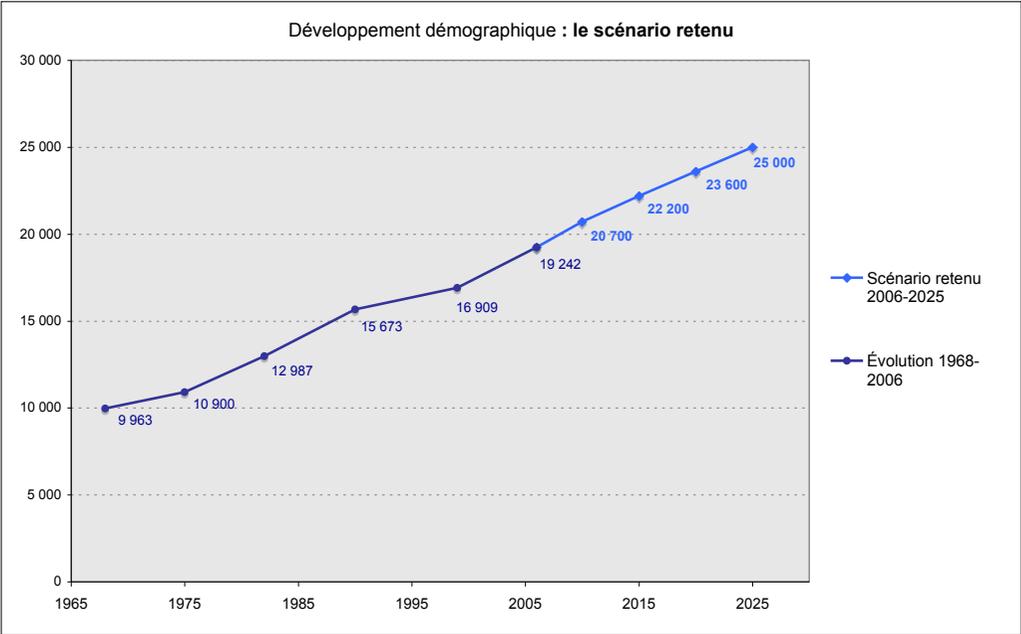
Les conditions de cette attractivité, ainsi maintenue et gérée, reposent sur un ensemble systémique de six conditions indissociables du double choix initial de croissance démographique maîtrisée et d'autonomie du territoire :

- Préparer les conditions d'un développement économique qui permette une création d'emplois en ligne avec l'augmentation de la population. Pour que ces emplois bénéficient aux travailleurs locaux, un effort de formation s'avère nécessaire aux métiers du commerce, pour la ZAC du Parc d'Aquitaine, ainsi que de ceux de la logistique pour la zone d'échanges et de préparation à la sous-traitance est nécessaire.
- Favoriser la mise en valeur de la nature, des paysages et du réseau hydrographique en devenant un pôle d'excellence écologique et permettant du même coup le développement d'un tourisme de nature, complément d'un tourisme de destination et d'un tourisme d'étape basé sur la proximité de Bordeaux, ville désormais classée au Patrimoine de l'Humanité.
- Veiller à l'optimisation du système d'infrastructures et de déplacements : sécurisation de la voie ferrée, augmentation de la desserte TER en lien avec l'agglomération bordelaise, amélioration des liaisons routières de desserte locale, développement du ferroutage...
- Préserver, voire améliorer, la qualité de la vie quotidienne, par l'installation de services - en termes de social, de culture, de loisirs ou de sports - répondant aux besoins des populations et répartis dans les différentes communes du territoire....
- Gérer, en même temps l'équilibre de la production de logements en nombre suffisant et de façon suffisamment diversifiée pour répondre aux différents besoins des populations : personnes âgées ou jeunes ménages, en particulier...
- Maintenir une cohésion sociale en assurant une meilleure prise en charge des catégories de population confrontées à des difficultés particulières et, notamment, les personnes âgées, les jeunes qui démarrent dans la vie, professionnelle ou familiale, les travailleurs privés d'emplois....

Ce P.A.D.D. définit ainsi les choix stratégiques prioritaires qui sont au cœur de ses contenus et qui seront développés dans le Document d'Orientations Générales sous forme d'orientations autoritaires ou de recommandations indicatives. Une fois achevé et devenu opposable, ce document pourra jouer pleinement son rôle.

Il appartiendra alors à la Communauté de compléter ce document par une approche complémentaire de son développement et de son aménagement. Cette approche se conjuguera avec les réflexions parallèles des communautés de communes voisines, et notamment de celles qui constituent le Pays de Haute Gironde. Pourrait se définir ainsi la prochaine étape de la réflexion de cette Communauté sur son avenir.

Le choix de développement



Au regard des différents scénarios analysés, le SCOT du Cubzaguais a retenu le scénario envisageant une croissance modérée de la population, portant cette dernière à 25 000 habitants d'ici à 2025. Cette hypothèse est très proche du scénario intermédiaire du diagnostic.

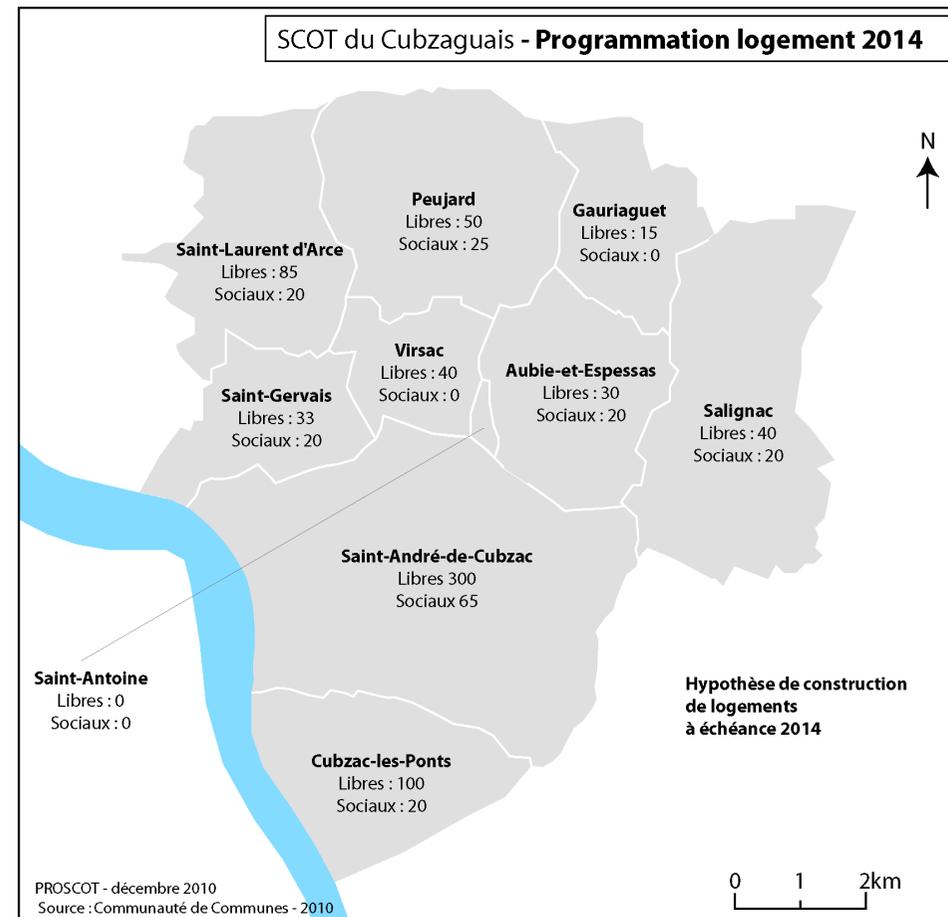
L'hypothèse retenue qui constitue désormais un objectif volontariste correspond à une augmentation modérée de la production de logements : environ 210 résidences principales (RP) par an sur les quinze prochaines années, puis environ 200 RP par an à plus long terme.

Ce choix réaliste implique un réel effort sur les densités sans toutefois verrouiller l'urbanisation. Il correspond à une augmentation de population qui se situe entre 1,2 et 1,9 % par an (à titre de comparaison, la moyenne nationale se situe actuellement autour de 0,6% par an).

Scénario de développement démographique retenu	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2010	2015	2020	2025
Population	9 963	10 900	12 987	15 673	16 909	19 242	20 700	22 200	23 600	25 000
Taux annuel d'évolution de la population		1,29%	2,53%	2,38%	0,85%	1,86%	1,84%	1,41%	1,23%	1,16%
Nombre total de RP	2 917	3 360	4 117	5 202	6 192	7 405	8 313	9 447	10 489	11 468
RP produites ou à produire par an		63	108	136	110	173	227	227	208	196

L'objectif retenu, au cœur de la problématique du SCOT, est cohérent avec :

- La garantie d'une production de qualité, en échappant au risque de voir le territoire se transformer en banlieue.
- La nécessité de préserver au maximum les paysages, les espaces naturels et agricoles.
- La nécessité de ne pas créer de décalage entre l'évolution des services et l'évolution démographique.
- Le développement d'une offre sociale proportionnée à l'évolution des besoins en termes d'habitat.





Deuxième partie : un territoire confronté à un ensemble de situations spécifiques

- Une position de « Porte de Ville » à l'entrée de l'agglomération bordelaise
- Un territoire traversé par un grand nombre d'infrastructures routières ou ferrées
- Des projets forts, susceptibles de conforter le développement économique du territoire et donc son autonomie
- Un environnement à préserver

Le territoire du Cubzaguais est confronté à un ensemble de particularités spécifiques qui vont peser sur le contenu du SCOT en général et sur celui du P.A.D.D. en particulier.

Une position de « Porte de Ville » à l'entrée de l'agglomération bordelaise

Cette position est riche d'autant de potentialités que de risques.

Le principal risque reconnu, que l'on peut rencontrer aux entrées des principales villes de l'hexagone, est la transformation d'un tel territoire en une banlieue dépendante de la communauté urbaine voisine. : si le cas se produit, le territoire devient alors un des lieux d'hébergement de la ville-centre ; il perd l'essentiel de son autonomie et de son attractivité. Il concentre les éléments dont la ville-centre souhaite ne plus être encombrée : populations en difficulté, activités industrielles polluantes...

Le second risque tient à la réduction progressive de la capacité d'autonomie : si le territoire se transforme effectivement en banlieue, alors il perd progressivement son autonomie financière et sa capacité à investir. L'arrivée de nouvelles populations repoussées par la commune centre, conduit à un appauvrissement du niveau moyen de ressources ; les entreprises susceptibles de venir s'installer risquent d'être elles-mêmes découragées ou en quasi-difficulté ; la capacité financière de la Communauté de Communes se réduit alors en même temps que son potentiel fiscal s'amenuise. Elle devient progressivement dépendante de la commune centre et finira par devoir envisager d'accepter, bon gré mal gré, de s'intégrer dans le périmètre de l'Agglomération.

A l'inverse, la potentialité tient à la proximité d'une population importante qui constitue un véritable marché de proximité susceptible, par exemple, d'aider au développement tant du projet de la ZAC Parc d'Aquitaine que de l'installation d'activités liées aux sports d'eau, aux loisirs ou à la promenade.

C'est l'ambiguïté habituelle des positions de « porte de ville » qui tantôt débouchent sur des communes-dortoirs et tantôt sur des communes riches et bénéficiant de beaucoup d'avantages.

Le choix manifeste des élus de la Communauté de Communes du Cubzaguais veut, très clairement, faire pencher la balance du côté des avantages que peut apporter cette situation de « porte » : profiter de tout ce qu'apporte la proximité du marché de Bordeaux et la possibilité d'utiliser ses services et ses équipements ; éviter, ce faisant, tout ce qui pourrait conduire à une quelconque inféodation du Cubzaguais à l'agglomération de Bordeaux.

Un territoire traversé par un grand nombre d'infrastructures routières ou ferrées

Cette situation, exceptionnelle par la densité des infrastructures majeures implantées sur ce territoire, justifie une réflexion spécifique :

- Les principales infrastructures existantes sont :
- L'autoroute A 10 qui rejoint Bordeaux à Poitiers et Paris, en passant par Saintes et Niort : le territoire est relié à cet axe par deux sorties, 40 a et 40 b.
- La Nationale N 10 qui rejoint l'autoroute A 10 par la sortie 39
- Les routes est-ouest, N 137, vers Blaye, D 669 vers Bourg et Blaye, D 670 vers Libourne. Ces routes qui longent la Dordogne sont essentielles pour la structuration des territoires au nord du fleuve et pour leur fonctionnement au quotidien.
- La voie ferrée Bordeaux-Paris qui porte, outre les trains de grande ligne vers Poitiers et Paris, les TER et qui traverse les gares d'Aubie-et-Espessas, Cubzac-les-Ponts, Saint-André-de-Cubzac et Gauriaguet.
- La nouvelle infrastructure majeure projetée est :
- La LGV, ligne à grande vitesse : elle traversera le territoire de la communauté sans s'y arrêter et va créer, si l'on n'y prend garde des nuisances sonores et visuelles contre lesquelles il convient de se prémunir.
- Il est à noter que le SCOT considère que le territoire qu'il organise a atteint le niveau de saturation en matière

d'infrastructure et qu'aucune nouvelle opération ne peut-être désormais envisagée sur le territoire.

La mise au point puis l'adoption du contenu du SCOT constituera un cadre de référence qui permettra aux élus d'argumenter leur plaidoyer pour réduire les nuisances que pourrait comporter tout nouveau projet d'infrastructure. Dans le cas du TGV, il devrait permettre, outre une meilleure intégration paysagère, de négocier la réalisation d'une navette ferrée desservant les quatre gares du territoire et de s'assurer que les routes croisées par la LGV verront bien leur continuité rétablie.

Des projets forts, susceptibles de conforter le développement économique du territoire et donc son autonomie

Le premier projet est celui de la ZAC Parc d'Aquitaine dont la réalisation est en cours d'étude. Le second est une zone d'activités en projet avancé. Ils sont tous les deux créateurs d'emplois, et notamment d'emplois à caractère local, ainsi que de valeur ajoutée et de taxes professionnelles. Ils sont, de ce fait, essentiels pour asseoir la Communauté de Communes dans une perspective de développement autonome qui lui permettra de garder la pleine maîtrise de son sol et de son urbanisme.

Dans la zone d'activité en préparation au Nord du territoire de la Communauté, il est prévu de développer une activité logistique et d'une activité d'accueil et d'hébergement, bien adaptée aux besoins des voyageurs, en voiture ou en poids-lourds, soucieux de pouvoir s'arrêter avant de traverser Bordeaux ; le Cubzaguais s'intègre ainsi naturellement dans la notion de grande ville étape et entend en bénéficier pleinement.

Il est complémentaire du développement de projets touristiques divers exploitant la proximité ou l'utilisation de la Dordogne et de ses deux rives.

Un environnement à préserver

Le SCOT du Cubzaguais est soucieux de minimiser au maximum les incidences des orientations qu'il retient, et notamment des organisations des espaces et des équilibres entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles. En particulier chaque commune a accepté de respecter un périmètre d'arrêt de son urbanisation future.

La gestion de l'eau potable et des eaux usées constitue également un enjeu primordial sur le territoire du SCOT au vu du développement de ce territoire. La ressource en eau potable est aujourd'hui clairement identifiée et protégée. Elle paraît suffisante pour assurer un développement cohérent du territoire. Il est cependant indispensable d'harmoniser le développement de l'urbanisation aux capacités des équipements actuels ou potentiels et d'assurer une gestion économe de la ressource en eau : en conséquence, l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation sera conditionnée, entre autres, à l'existence d'un système d'assainissement collectif répondant aux normes en vigueur.

L'essor de l'urbanisation doit être réalisé de façon durable : le SCOT doit donc prendre en compte les capacités des stations de traitement des eaux usées en fonctionnement. Il entend mettre en place l'assainissement collectif dans les communes qui n'en disposent pas et assurer une cohérence et une relation étroite entre projets de développement et dimensionnement des stations d'épuration.

La mise en place de projets en matière d'énergies renouvelables, difficilement envisageable à l'échelle communale, sera portée au niveau intercommunal. La Communauté de Communes doit, par exemple, se placer en chef de file pour utiliser les énergies renouvelables dans les équipements et bâtiments dont elle est ou sera le maître d'ouvrage. A cet égard l'éolien et le photovoltaïque doivent être particulièrement encouragés.

Les risques constituent un enjeu majeur en matière d'aménagement, d'urbanisme et de santé publique. Le SCOT assure, en conséquence, la prise en compte des risques industriels, mais surtout, sur le territoire du Cubzaguais, des risques naturels ; cela sera essentiel dans les projets de développement de l'urbanisation et les projets d'aménagement. Les plans de prévention en vigueur ne traitent actuellement que d'un seul type de risque : les inondations ; le SCOT veille à mettre en place des mesures de protection pour les risques de retrait/gonflement d'argiles.

Les enjeux relatifs aux ressources et des milieux naturels par la préservation sont assurés par la définition dans le SCOT d'une politique volontariste mais aussi par une prise en compte de l'impact des projets d'aménagement sur le patrimoine naturel. Il assure, enfin, un suivi régulier de la qualité des ressources.

Pour fonder l'élaboration du P.A.D.D. sur une réflexion prospective à l'échelle d'une génération, la Communauté de Communes du Cubzaguais a étudié plusieurs scénarios d'évolution du territoire : ces derniers partent des tendances lourdes constatées et mettent en lumière les facteurs d'inflexion ou de rupture de la situation actuelle. Ils permettent de mettre en perspective les choix opérés ainsi que les avantages et les inconvénients propres à chaque hypothèse.

Troisième partie : les objectifs du Cubzaguais

- Veiller à l'optimisation des infrastructures qui traversent le territoire
- Optimiser et préparer les conditions du développement économique
- Assurer la cohérence autour des problématiques de l'environnement
- Assurer un meilleur équilibre entre l'offre et la demande de logements
- Développer les conditions d'une meilleure cohésion sociale et améliorer le cadre de vie

Ces objectifs seront précisés et complétés dans le cadre du Document d'Orientations Générales qui aura pour tâche de définir les localisations, les modalités de réalisations et les échéances.

L'enjeu fondamental du scénario retenu peut se résumer de la façon suivante :

La Communauté de Communes du Cubzaguais entend continuer à assumer la maîtrise de son destin, car elle considère que cette autonomie conditionne la qualité de vie de ses habitants. À cet égard, elle considère que la proximité immédiate de l'agglomération de Bordeaux constitue à la fois un risque et une chance, bien identifiés :

- Le risque est celui du déplacement obligé sur le territoire de la Communauté de tout ce dont l'agglomération souhaite se débarrasser : activités polluantes, infrastructures gênantes, populations en grande difficulté... bref, tout ce qui peut transformer la Communauté en banlieue, avec ce que cela peut comporter de diminution de la qualité de vie. La Communauté entend se prémunir contre ce risque qu'elle récuse totalement.
- La chance est de pouvoir bénéficier, au prix de quelques précautions, des avantages que représente la proximité immédiate d'une ville aussi importante : réalité d'un marché de clients, proximité d'infrastructures de dessertes importantes, accessibilité facile à des services en matière culturelle ou sportive....

Les caractéristiques fondamentales du scénario retenu découlent de ce double constat. Ils peuvent s'organiser autour des six objectifs suivants qui structurent le Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement Durable (SIADD) :

Une démographie croissante, répondant de façon maîtrisée et organisée, aux attentes des élus de la Communauté. Hypothèse retenue : 25 000 habitants en 2025.

Le SCOT permet de répondre aux 5 ambitions que les élus se sont donnés dans la mise au point du Schéma Intercommunal d'Aménagement et de développement Durable pour le territoire du Cubzaguais :

Faire du Cubzaguais un « éco territoire emblématique »

Faire du Cubzaguais un « territoire qui maîtrise son étalement et qualifie ses villages »

Faire du Cubzaguais un « territoire des Mobilités et des Proximités »

Faire du Cubzaguais un « moteur du développement »

Faire du Cubzaguais un « **territoire sûr** »

Ces ambitions se déclinent autour de 6 plans exposés dans le SIADD (eux même déclinés en orientations stratégiques) :

Le Plan Blanc :

Répondre aux besoins démographiques

Limiter le développement périphérique et promouvoir des architectures de qualité

Promouvoir la revitalisation des centres bourgs et requalifier les espaces publics

Diversifier l'offre de logements et réguler le marché

Le Plan vert :

- ▶ Protéger les structures écologiques fondamentales
- ▶ Développer un maillage vert garant des continuités écologiques structurantes
- ▶ Définir des principes de gestions différenciées et d'entretiens
- ▶ Valoriser économiquement le patrimoine vert

Le Plan Bleu :

- ▶ Lutter contre les pollutions, reconquérir la qualité de l'eau et restaurer la biodiversité
- ▶ Sécuriser l'alimentation en eau du territoire
- ▶ Se protéger contre les inondations et réorganiser l'entretien des berges
- ▶ Valoriser les ressources bleues du territoire

Le Plan mobilité :

- ▶ Encourager les transports en commun et notamment les modes doux
- ▶ Éclater la centralité au travers des équipements structurants
- ▶ Restructurer le réseau routier pour mieux desservir l'axe est-ouest
- ▶ Se positionner comme acteur de la logistique
- ▶ Lier l'extension de l'urbanisation à la desserte par un réseau de transport collectif

Le Plan Eco-Développement :

- ▶ Renforcer le développement endogène
- ▶ Diversifier l'économie du territoire
- ▶ Tirer parti des infrastructures
- ▶ Mettre en place des investissements d'efficacité collective et attirer des talents

Le Plan Cohésion sociale :

- ▶ Équilibrer ouverture, attractivité et cohésion
- ▶ Comblar les besoins en équipement et offrir de nouveaux services à la population
- ▶ Renforcer l'animation culturelle et dynamiser la gestion des équipements socioculturels et de loisirs
- ▶ Favoriser l'accès de tous aux services et équipements publics

1. Veiller à l'optimisation des infrastructures qui traversent le territoire

Le Cubzaguais, du fait de sa situation, supporte un grand nombre d'infrastructures majeures : autoroute A10, Route Nationale 10, voie ferrée Bordeaux-Nantes, lignes à haute tension et demain Ligne à Grande Vitesse Sud Europe Atlantique. Le territoire se trouve ainsi découpé et partagé, à la limite du supportable.

Toute nouvelle implantation d'infrastructure majeure, en dehors de la LGV, rendrait très difficile la constitution d'une organisation urbaine pertinente et vivable.

Le SCOT prévoit l'ensemble des conditions nécessaires à la réalisation future d'une liaison entre la RD 669 et l'autoroute, notamment au niveau de la réserve des espaces nécessaires. Les axes qui irriguent le territoire doivent être confortés, en particulier la RD 137 (ancienne RN 137) en direction de Blaye, la RD 670 en direction de Libourne ainsi que la connexion entre ces deux voies. Sur l'axe est-ouest, la RD 133 et la RD 10 sont également à améliorer ; de même que la liaison entre la RD 137 et la RD 669.

Ce projet choisit de peser en faveur du développement des transports en commun dans un cadre plus large que celui de la Communauté de Communes, notamment en exploitant les connexions du réseau TER avec le réseau TBC de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Le SCOT s'insère complètement dans le schéma de transport adopté par le Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement Durable (SIADD). L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est liée en conséquence à une double volonté : d'une part, faire en sorte que 70% de la superficie des zones du territoire de chaque commune ouvertes à l'urbanisation se trouve desservie par des lignes (trains ou bus) de transports en commun soit dans un couloir de 1000 m de chaque côté des itinéraires de bus, soit à moins de 1.500 m d'une gare SNCF ; d'autre part, prévoir un développement complémentaire des transports en commun tant par la mise en service de nouvelles lignes de transports en commun que, pour les endroits non encore desservis, par la mise en place d'un service de « transports à la demande ».

L'augmentation de la fréquence des TER est indispensable pour que le train soit une alternative réelle à l'automobile, notamment pour les déplacements en direction de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Le SCOT doit prévoir les réserves d'espace nécessaires pour aménager autour de trois des quatre gares – Aubie-et-Espessas, Saint-André-de-Cubzac et Gauriaguet – des lieux de vie et d'animation, voire des espaces susceptibles d'urbanisation ultérieure. Le pôle multimodal de Saint-André-de-Cubzac doit être conforté.

Le SCOT veut également préparer l'aménagement de voies réservées aux transports alternatifs et notamment de voies cyclables, ou de chemins de randonnée. À terme, un réseau « vert » pourrait par exemple assurer la liaison entre l'ensemble des sites stratégiques du territoire tels que les gares, les établissements scolaires, les berges de la Dordogne et la ZAC Parc d'Aquitaine. En outre, trois nouvelles lignes de bus sont prévues pour desservir l'ensemble du territoire. L'objectif est de faire du Cubzaguais un territoire des mobilités nouvelles, alternative au « tout-voiture ».

Il faut limiter les nuisances liées au passage de la LGV prévue en 2014 et, le cas échéant, préparer les contreparties négociables. Des projets communaux réglementaires sont prévus pour les nuisances sonores. Les aménagements paysagers feront l'objet d'un programme contrôlé et suivi par RFF. Le nouvel ouvrage sur la Dordogne devra permettre le passage des voiliers à la hauteur des ouvrages existants.

2. Optimiser et préparer les conditions du développement économique

Le SCOT prend donc en considération les trois axes de développement économique présents sur le territoire de la Communauté, à savoir les deux engagés préalablement, la ZAC du Parc d'Aquitaine, la zone logistique, ainsi que le projet nouveau de développement touristique et un espace commercial:

La ZAC du Parc d'Aquitaine est un projet considérable, parfaitement adapté à la situation de la Communauté de Communes, porte de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Ce projet comprend un Village Touristique et un Village Loisirs. Le tout peut attirer aussi bien des habitants de la CUB que des automobilistes circulant sur l'autoroute. Il est créateur d'emplois, de valeur ajoutée, d'image et de taxes professionnelles communautaires. Le SCOT devra manifester sur l'espace prévu, dans le périmètre de la ZAC du Parc d'Aquitaine, une exigence vis-à-vis des équipements nécessaires à sa réalisation et à son fonctionnement

La Zone Logistique, prévue au Nord de la Communauté de Communes, bénéficie d'un embranchement sur la voie ferrée et d'un accès direct à la RN 10. Au-delà de son caractère naturellement multimodal, cette zone a vocation à développer les activités de la nouvelle génération de logistique avec notamment le développement de services informatiques. La logistique est passée d'une première génération basée sur du stockage et de la manipulation de conteneurs à une nouvelle génération qui assure des emplois au travers du suivi des marchandises, de leur reconditionnement, de l'éclatement et du regroupement des paquets. Elle doit également se préparer à accueillir des entreprises. Le SCOT doit intégrer pleinement les contraintes et exigences liées à la réalisation de cette zone d'activités.

Le projet touristique, porté par le SCOT, repose sur le potentiel attractif de la **Dordogne** et la réalisation du **Parc de la Dordogne**. Le fleuve offre une qualité exceptionnelle, curieusement méconnue par les habitants des communes proches. Un projet d'aménagement de la Dordogne est une nécessité. Il prendra en compte, en relation étroite avec EPIDOR, les spécificités du fleuve (proximité de l'estuaire, force du courant, importance du marnage...). Il comportera plusieurs aspects complémentaires. Il est prévu dans le Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement Durable (SIADD) une valorisation de la façade de la Dordogne avec l'aménagement de petites zones portuaires, l'aménagement d'une promenade.

Un aspect d'aménagement des rives (nettoisement des berges, mise en place de chemins de randonnées sur la rive nord et négociation possible d'un aménagement parallèle sur la rive sud) qui pourrait déborder des limites des trois communes riveraines de la Communauté et s'étendre, par exemple, de Libourne à Bourg. Cet aménagement doit offrir un cadre de promenade et de loisirs aux habitants de la Communauté en premier lieu, mais aussi à ceux de la CUB.

Un aspect d'équipements légers, répartis le long des berges, et utilisant éventuellement la présence de péniches fixes, pour renforcer l'attractivité du site et offrir une première série d'activités économiques : restaurants au bord de l'eau, guinguettes, location de planches ou de bicyclettes, voire de chevaux...

La mise en place progressive de capacités d'hébergement pour des automobilistes souhaitant s'arrêter avant la traversée ou le contournement de Bordeaux, ou pour des séjours touristiques de plus longue durée : hôtels, campings, parkings pour la clientèle des campings cars, gîtes de particuliers....

Ces différents choix sont complémentaires du Village Touristique et du Village Loisirs programmés dans le cadre de la ZAC du Parc d'Aquitaine.

3. Assurer la cohérence autour des problématiques de l'environnement

Il s'agit là de répondre à la triple nécessité de maîtriser la croissance urbaine de façon à anticiper la gestion de l'eau et de l'assainissement, de garantir la conservation d'espaces naturels suffisants pour constituer de véritables poumons verts, et d'assurer la création d'équipements en quantité suffisante et de manière équilibrée pour satisfaire les besoins de la population.

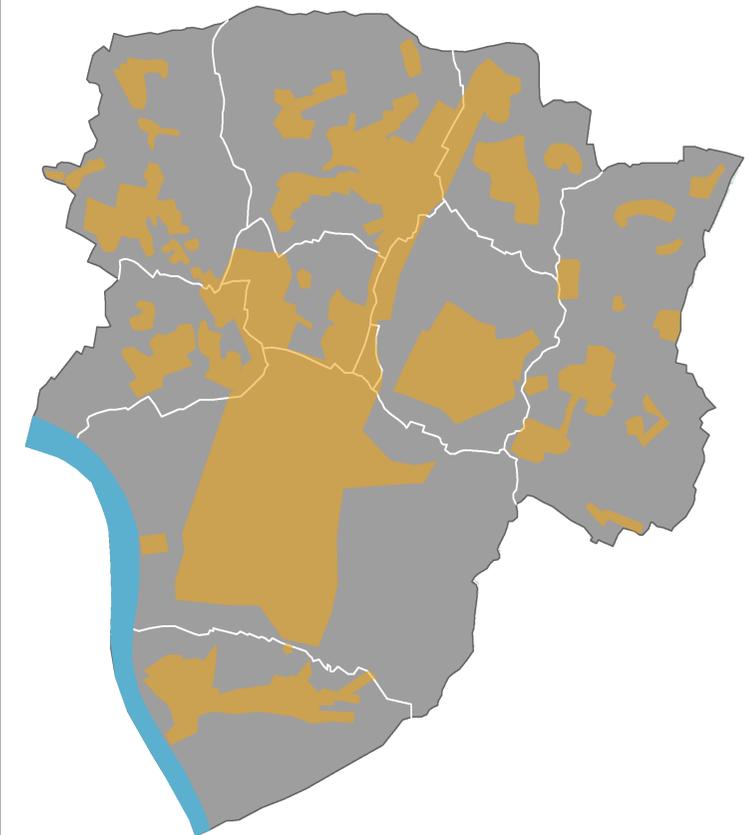
Le SCOT mettra en œuvre la politique foncière nécessaire pour assurer une gestion globale des espaces disponibles et évaluer les besoins. Il se mettra en mesure d'identifier les sites intéressants afin d'anticiper sur leur devenir, et éventuellement sur leur acquisition.

La maîtrise de la croissance urbaine

Le SCOT impose aux communes de prendre en compte dans leurs PLU la nécessité d'une gestion économe des espaces. Car le mitage, s'il se poursuivait, non seulement porterait atteinte à la qualité des villages, mais encore reviendrait cher, du fait du coût des réseaux et des déplacements. Chaque commune a donc défini son « périmètre d'arrêt ».

En particulier, il encourage un usage accru des formes individuelles d'habitat groupé qui concilie le souhait d'avoir un jardin avec la nécessité d'économiser l'espace, ou de collectifs à R+1 ou R+2. La qualité résidentielle est bien davantage liée à la qualité architecturale paysagère et urbaine plutôt qu'à une simple question de densité.

SCOT du Cubzaguais - Principe de périmètres d'arrêt de l'urbanisation



PROSCOT - Source : carte IGN au 1/100 000

- Secteurs où les documents d'urbanisme pourraient prévoir des zones à urbaniser
- Secteurs où les documents d'urbanisme ne pourraient pas prévoir des zones à urbaniser

En conséquence, deux chartes, susceptibles d'interprétations par les communes, seront élaborées en coopération avec le CAUE et concerneront en premier la préservation des paysages et en second la qualité de l'architecture. Il s'agit de faire des dix communes du Cubzaguais les quartiers d'un nouvel ensemble solidaire et cohérent. La Charte des Espaces publics en préparation doit permettre de renforcer l'identité du territoire et de le transformer, tout en veillant à ce qu'il reste lui-même. Ce cadre cohérent doit à la fois préserver une certaine unité, facteur d'identité, tout en respectant les diversités. Il s'agit donc de définir des principes et des règles urbanistiques, architecturales et paysagères que chaque commune pourra prendre en compte dans la mise en forme spatiale et la partie réglementaire de leur P.L.U. La Charte des espaces s'établira comme un document de référence.

Cette préoccupation ira de pair avec la mise en œuvre d'une politique foncière permettant d'assurer une gestion prévisionnelle du foncier disponible, d'évaluer les besoins et de cibler les sites intéressants afin d'anticiper sur leur devenir et éventuellement leur acquisition.

En conséquence, toute ouverture à l'urbanisation prévue dans les documents d'urbanisme des communes devra prendre en compte une double orientation :

- Les zones ouvertes à l'urbanisation devront en outre bénéficier de l'existence d'un système d'assainissement collectif répondant aux normes en vigueur.
- 70% de la superficie des zones du territoire de chaque commune ouvertes à l'urbanisation se situera soit dans un rayon de 1 500 mètres autour d'une gare, soit dans un corridor de 1 000 mètres de largeur de chaque côté des trajets des lignes de bus.

La gestion de l'eau et de l'assainissement

De même que le Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement Durable a fait approuver un Plan Bleu, le SCOT prévoit l'achèvement de la réalisation de systèmes d'assainissement collectif, y compris les projets de jardins filtrants dans les bourgs et dans les secteurs les plus urbanisés qui n'en disposent pas. Car c'est le préalable nécessaire à la réalisation de projets nouveaux, qu'il s'agisse de projets de logements ou d'activités.

La Communauté de Communes étudiera la possibilité de se doter de la compétence assainissement pour pouvoir mettre en œuvre, soit par elle-même, soit dans le cadre du Syndicat, l'ensemble des initiatives qu'elle souhaite voir prendre dans ce domaine.

Il en est de même pour la compétence eau : même si la compétence du Syndicat est reconnue (notamment pour les projets de forage ou pour la politique d'information des usagers...), la Communauté de Communes souhaite être désormais à même de favoriser la « gestion économe de la ressource » qu'il convient de développer et que la politique suivie par d'autres communes pourrait remettre en cause. Or la maîtrise de la consommation est une nécessité, ainsi que la récupération des eaux de pluie.

L'environnement et les paysages

Le SCOT veut que soient assurées la protection et la mise en valeur des boisements existants afin de maintenir sur l'ensemble du territoire des espaces de respiration et de nature, notamment à proximité des zones urbanisées. Il faut en conséquence que les communes étudient la possibilité, en l'absence de boisements de grande surface, de recréer un espace boisé de qualité au travers d'une action forte de reboisement conduite sur des terrains

communautaires. Cela concerne tout particulièrement les bois de Peujard, Salignac, Saint-André-de-Cubzac et Saint-Laurent-d'Arce et son complément, de l'autre côté de l'autoroute le long du Moron et du Rioulon (entre 400 et 450 ha.).

Par ailleurs, des démarches de création d'espaces boisés classés sont encouragées comme le fait actuellement la commune de Virsac via son PLU.

La forte croissance de l'urbanisation ne s'est pas accompagnée de la création d'espaces verts de proximité. Les règlements d'urbanisme devront imposer, pour les développements urbains futurs, la réalisation d'une trame minimale de squares, jardins publics ou espaces publics de proximité.

La mise en valeur de la Dordogne

La Dordogne sera valorisée d'abord pour elle-même : ses berges seront entretenues ; un chemin de randonnée sera mis en place, quitte à contourner les nombreux espaces privatisés en dépit des lois sur le littoral.

Le SCOT choisit donc que le fleuve et ses berges soient progressivement équipés et aménagés pour pouvoir offrir aux habitants de la Communauté, qu'ils appartiennent à une commune riveraine ou à une commune terrienne, des espaces et équipements de loisirs, de promenade et de repos : le Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement Durable prévoit l'aménagement de petits ports, la mise en place d'une promenade sur le bord de la Dordogne et la réalisation du Parc de la Dordogne.

Ce souci d'offrir des lieux de loisirs permettra d'accueillir des « touristes » venus pour la journée ou pour un séjour. Un projet d'aménagement qui prenne en compte les nouveaux besoins des touristes devra être établi : il proposera des lieux de promenades, d'activités, d'accueil et d'hébergements.

La mise en valeur de la Virvée, principal affluent de la Dordogne sur le territoire, doit être incluse dans un tel plan d'ensemble, susceptible de devenir le point de départ d'un projet plus vaste de Parc Naturel Régional.

4. Assurer un meilleur équilibre entre l'offre et la demande de logements

Le logement social, qui apparaît comme largement déficitaire, justifie que le SCOT prévoit un large effort, même si les communes du territoire ne sont pas astreintes à l'obligation du taux de 20%. Le consensus autour de la nécessité de construire plus de logements à loyer maîtrisé doit se doubler, dans le contenu du SCOT, d'autres nécessités : la réalisation des équipements et des services correspondant aux besoins des populations anciennes et nouvelles, mais aussi celle d'installations, comme par exemple l'assainissement collectif...

Le SCOT prévoit également le développement d'une politique d'habitat spécifique pour répondre aux besoins des personnes âgées. Dans un contexte de vieillissement structurel de la population, cette politique doit être traitée comme un enjeu prioritaire. Il s'agit de développer une réflexion double, sur le renforcement des structures d'accueil existantes et sur le maintien des personnes âgées à domicile, ce qui suppose un renforcement des services appropriés.

Le logement des jeunes ménages constitue également un problème que le SCOT prend en compte, car faute d'accéder à un parcours résidentiel acceptable sur place, nombre de jeunes ménages choisissent d'aller ailleurs.

Il affirme également le besoin de développer, sur le territoire, de l'habitat en accession sociale à la propriété, formule encore peu utilisée.

L'habitat ancien devra faire l'objet d'une politique spécifique, dans le SCOT : le patrimoine bâti existant offre de belles opportunités pour diversifier l'offre de logements dans les communes. En particulier, les logements « insalubres », qu'il convient d'éradiquer, offrent de bonnes opportunités d'intervention.

Il incitera également la Communauté à exploiter le cadre des « nouvelles OPAH » pour poursuivre les interventions qui avaient été réalisées dans le cadre de l'OPAH 1997-2000 et intervenir dans le patrimoine bâti existant.

Le logement des personnes âgées pose la question du maintien à domicile et donc conduit à réfléchir, à la fois, à l'aménagement de logements adaptés à la faible mobilité des personnes concernées et, à la fois, à l'importance décisive, de développer des services permettant ce maintien à domicile, et notamment une prise en charge médicale.

Le SCOT dotera la Communauté d'une Charte Paysagère et Architecturale qui s'imposera aux communes : elle doit permettre d'enrayer la standardisation des formes et la banalisation du bâti et des paysages.

5. Développer les conditions d'une meilleure cohésion sociale et améliorer le cadre de vie

Le territoire de la Communauté est insuffisamment équipé en ce qui concerne l'hébergement d'urgence, l'accueil des jeunes enfants (crèches et accueil périscolaire), l'accueil de jour (animation, activités et services) pour les personnes âgées. Le SCOT entend y remédier et prévoit un étalement dans le temps de ces équipements communautaires ainsi que leur répartition dans les différentes communes de la Communauté, qui devra être repris dans les PLU communaux. Il entend ainsi adapter les services offerts sur le territoire, aux nouveaux besoins de la population et à sa croissance.

La réalisation de logements, adaptés aux besoins des personnes âgées, devra être généralisée, notamment à partir d'immeubles réhabilités dans les différents bourgs, sur des emplacements réservés dans les PLU à l'initiative des communes.

Le transport à la demande a permis de faciliter les déplacements, notamment des personnes âgées, et de leur donner un accès plus aisé aux services existants. Le soutien apporté aux publics fragiles pourra être amélioré par la mutualisation des moyens au niveau intercommunal. À ce titre, la création d'un centre intercommunal d'action sociale (CIAS) est envisagée.

Le maintien des services publics et leur développement, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, est indispensable à la cohésion sociale. Une réflexion doit être conduite sur les services à la personne et notamment à la personne âgée, ne serait-ce que pour faciliter le maintien à domicile.

Les bourgs et les centres villes sont les lieux privilégiés des services et de la vie locale en général. Une étude d'aménagement des cœurs de bourg sera réalisée dans chaque commune (place de marché, espace public, etc). Les aménagements devront intégrer la problématique de l'accessibilité aux publics handicapés.

Le sentiment d'appartenance au territoire pourra être développé, par exemple au travers d'une manifestation sur les thèmes de « l'eau, la pierre et le vin ». Ce projet de manifestation est à mettre en lien avec le projet de création d'équipements de loisirs, établis le long des rives de la Dordogne.

Au-delà de la Charte Paysagère et Architecturale, en cours de préparation, un « plan lumière » est programmé. Il vise quatre objectifs : la mise en évidence d'édifices remarquables (Pont Eiffel, église, mairie, ...), la réalisation d'économies substantielles d'énergie, l'amélioration de la maintenance et, enfin, la mise en œuvre d'une fête annuelle de la lumière.

Par ailleurs, il s'agira d'adapter l'ensemble des services aux nouveaux besoins ainsi qu'aux besoins croissants liés à l'augmentation de la population.

Élaboration du
Schéma de Cohérence
Territoriale
du Cubzaguais

P.A.D.D.



Schéma illustratif

