

## Document d'Orientations Générales

## D.O.G.

## Pièce n°3



Approuvé le 12 janvier 2011  
et modifié le 27 avril 2011

## La place du Document d'Orientations Générales

### LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Le Document d'Orientations Générales (DOG)<sup>1</sup> du SCOT constitue le **document de référence** du SCOT : si le P.A.D.D. est un «document politique» qui exprime les objectifs stratégiques retenus, le Document d'Orientations Générales est un **document technique qui définit des orientations et des prescriptions** et représente le mode d'application pratique du SCOT.

Comme on le voit, le Document d'Orientations Générales constitue bien le «dernier» maillon de la chaîne d'élaboration du schéma.

La compatibilité des documents d'urbanisme qui sont subordonnés au SCOT (PLU, etc..) s'apprécie essentiellement par rapport à lui et cette compatibilité est le moyen d'action essentiel du SCOT.

En effet, le SCOT – sauf lorsqu'il «détermine des sites naturels ou urbains à protéger» - définit des orientations, fixe des objectifs, détermine des grands projets d'équipement et de services, mais agit essentiellement **indirectement** au travers de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme comme le P.L.U.

1. L'organisation interne des différents documents du SCOT a été assez profondément modifiée par le Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 : le PADD, en particulier, ne fait plus partie du rapport de présentation et constitue un document autonome.

Les «orientations» du SCOT sont désormais dénommées «Document d'Orientations Générales» et sont assorties de documents graphiques. L'opposabilité des «prescriptions» du SCOT a disparu au profit de la «compatibilité» avec le SCOT des documents d'urbanisme comme le PLU.

Les textes ici cités sont à jour à la date du 15 avril 2006, date de la dernière modification.

## Les principes d'établissement du Document d'Orientations Générales

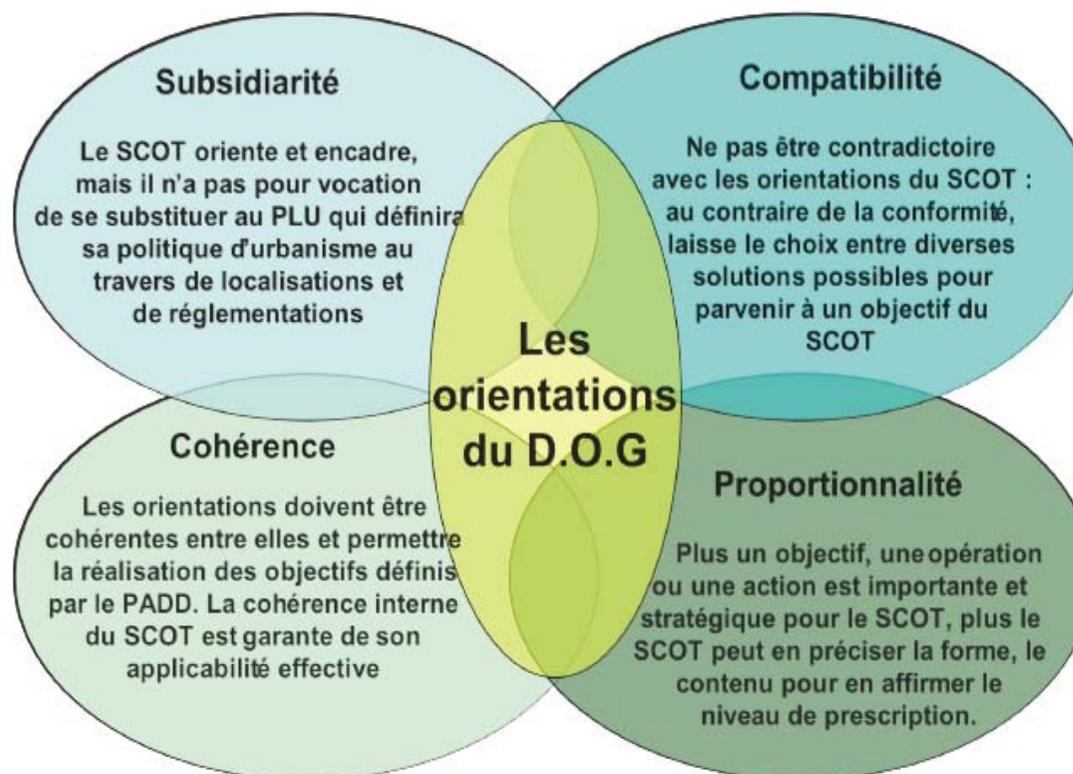
La compétence spécifique et la portée particulière du D.O.G. conduisent à quatre principes :

1. Le **Document d'Orientations Générales prend la suite du P.A.D.D.** dans l'élaboration du SCOT et est justifié par lui. Les deux documents sont donc indissociables et chacune des prescriptions du DOG doit être une conséquence des axes retenus par le P.A.D.D.

2. Le schéma de cohérence territoriale et son Document d'Orientations Générales doivent respecter 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.

La compatibilité entre un PLU, par exemple, et le DOG du SCOT est donc appréciée par la commune qui reste seule responsable de l'élaboration de son P.L.U.



## Les principes d'établissement du Document d'Orientations Générales

3. Les prescriptions du Document d'Orientations Générales doivent donc être énoncées avec le maximum de clarté et de lisibilité, puisque de cette clarté dépendra la qualité de sa mise en compatibilité, donc son application effective.

4. La compétence propre du DOG est déterminée précisément par la Loi et le Règlement.

Là également, la qualité de sa transcription dans les documents d'urbanisme suppose un respect rigoureux du rôle spécifique de chacun et des «frontières» des prescriptions du DOG.

En effet, le Document d'Orientations Générales du SCOT constitue un processus de nature juridique puisque, s'il est saisi, le juge appréciera la réalité de la compatibilité entre PLU et SCOT.

### LE CONTENU PRECIS DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU SCOT DANS LA LOI S.R.U.

(article R. 122-3 du code de l'urbanisme)

« Le document d'orientations générales, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, précise :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés ;

2° Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation ;

3° Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers ;

4° Les objectifs relatifs, notamment :

a) à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux ;

b) à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs ;

c) à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques ;

d) à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville ;

e) à la prévention des risques.

5° Les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs.

Il peut, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisées et desservis par les équipements mentionnés à l'article L.421-5.

« Il peut, en outre, définir les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en oeuvre du schéma.

« Lorsque les documents graphiques délimitent des espaces ou sites à protéger en application du 2° ci-dessus, ils doivent permettre d'identifier les terrains inscrits dans ces limites. »

## Partie 1 : Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés

### I.1 L'armature urbaine du Cubzaguais « garante d'un développement équilibré »

- I.1.1 L'organisation de l'espace
- I.1.2 Le pôle de Saint-André-de-Cubzac
- I.1.3 La place des services et équipements à la population
- I.1.4 L'éco-développement : les agriparks

### I.2 S'insérer dans son environnement

- I.2.1 Les interdépendances territoriales
- I.2.2 Les infrastructures
- I.2.3 Les grands équipements

## Partie 2 : Les espaces et les sites naturels à protéger

### II.1 Les espaces naturels à préserver

- II.1.1 Contribuer à l'amélioration du réseau hydrographique et de son bon état écologique
- II.1.2 Les haies et boisements
- II.1.3 Les zones humides
- II.1.4 Les paysages agricoles et viticoles
- II.1.5 Les coupures d'urbanisation

### II.2 Le patrimoine bâti

- II.2.1 Protéger le patrimoine urbain
- II.2.2 Un mode constructif intégré
- II.2.3 La mise en lumière du patrimoine existant

## **Partie 3 : Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles ou forestiers**

### III.1 Assurer une gestion économe de l'espace

#### III.1.1 Les modes de développement

#### III.1.2 Assurer une utilisation économe de l'espace

### III.2 Assurer la protection de l'espace agricole

### III.3 Développer les espaces forestiers

## **Partie 4 : Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux**

### IV.1. Répondre aux besoins des habitants et s'adapter aux évolutions démographiques

### IV.2. Diversifier l'offre nouvelle

#### IV.2.1 Diversifier l'offre résidentielle

#### IV.2.2 Répondre aux besoins des populations spécifiques

## **Partie 5 : Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports en commun et les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs**

### V.1. Organiser la mobilité

#### V.1.1 L'optimisation des ressources du réseau ferré et des transports en commun

#### V.1.2 Favoriser les modes de développement doux

## **Partie 6 : Les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques**

### VI.1. Deux grands projets de développement économique

VI.1.1 Zoom : La ZAC Parc d'Aquitaine

VI.1.2 Zoom : La zone d'activités à vocation logistique

### VI.2. Optimiser et préparer les conditions du développement économique

VI.2.1 Une offre de qualité à destination des entreprises

VI.2.2 Qualifier le foncier à destination des entreprises

### VI.3 Le développement de l'offre touristique

VI.3.1 Vers une diversification de l'offre touristique

VI.3.2 Création du Parc de la Dordogne - Aménagement des berges

## **Partie 7 : Les orientations relatives à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de villes**

### VII.1. Les entrées de ville et les grands axes routiers

VII.1.1 Les entrées de villes

VII.1.2 Les grandes infrastructures

## Partie 8 : Les orientations relatives à la prévention des risques

### VIII.1. La gestion des pollutions

VIII.1.1. Gérer les effluents et les déchets

VIII.1.2. Promouvoir une utilisation rationnelle de l'eau

VIII.1.3. Maîtriser les consommations d'énergie

### VIII.2. Les risques naturels et technologiques

## **PARTIE 1**

# **Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés**

## 1<sup>er</sup> chapitre : l'armature urbaine du Cubzaguais, moteur d'un développement équilibré.

Une articulation équilibrée entre la Ville de Saint-André-de-Cubzac, principal pôle de la Communauté, et les neuf autres communes du territoire. Chaque commune contribue au développement de l'ensemble en s'efforçant de limiter le mitage de l'espace.

- La Communauté entend développer les services et équipements du territoire dans une logique de complémentarité entre les communes et de mise en réseau des communes et notamment de la ville-centre. Les différents équipements doivent devenir accessibles à l'ensemble de la population.

- Le Cubzaguais est la porte nord du territoire « bordelais ». Le risque est d'en devenir une banlieue dortoir. La chance est de bénéficier de la proximité d'une population nombreuse qui constitue un marché intéressant pour de nouvelles activités à mettre en place. Il a son rôle à jouer dans une architecture territoriale plus vaste ainsi que dans la mise en valeur concertée des rives de la Dordogne.

- Cela doit entraîner une amélioration globale d'un réseau d'infrastructures qui, pour l'essentiel, le traversent aujourd'hui sans le desservir. Le SCoT se propose de réduire les nuisances prévisibles de la LGV, de redéployer les services de la ligne ferrée qui dessert les quatre gares du territoire et d'améliorer le réseau routier, notamment dans la traversée est-ouest.

- De nouveaux équipements sont prévus : la réalisation d'un Centre Aqualudique, qui complète les deux piscines d'été qui existent sur Saint-André-de-Cubzac en développant ce qui existe déjà sur Aubie et Espessas ; un pôle social, projeté par le Conseil Général sur Saint-André-de-Cubzac, qui regroupe l'ensemble des services sociaux au service d'un territoire beaucoup plus vaste que le seul Cubzaguais...

# I.1 L'armature urbaine du Cubzaguais « garante d'un développement équilibré »



## Introduction

*Le SCOT du Cubzaguais tend à favoriser un équilibre durable du territoire, entre les différents secteurs géographiques. Cet équilibre doit être recherché au travers d'une architecture du territoire sur laquelle prendra appui le développement afin d'optimiser les ressources.*

*Les bourgs et le centre-ville de Saint-André-de-Cubzac jouent à ce titre un rôle structurant dans le développement de **pôles de proximité** et d'une meilleure **lisibilité** du territoire : chacune de ces communes doit devenir un quartier d'un nouvel ensemble cohérent.*

*Il conviendra également de prendre en compte les éléments forces du paysage qui constituent une composante de l'architecture du territoire. Ces orientations doivent répondre aux objectifs du SCOT sur la qualité du cadre de vie naturel et urbain et donc sur l'attractivité générale du territoire mais aussi comporter des effets positifs pour l'environnement : la réalisation d'une double charte (architecture et paysage) est donc recommandée.*

*Une nouvelle façon d'habiter pourra alors se développer dans le cadre d'une urbanisation harmonieuse et plus économe des sols, moins perturbatrice des équilibres naturels*

# I.1 L'armature urbaine du Cubzaguais « garante d'un développement équilibré »



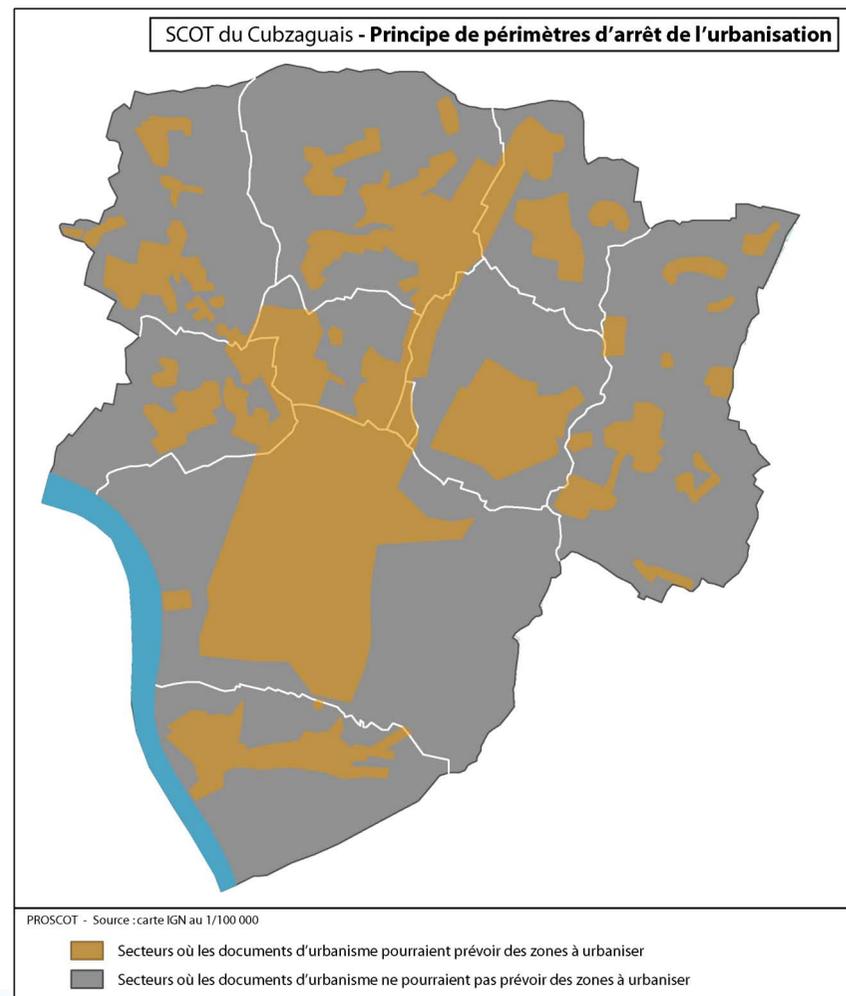
## I.1.1 L'organisation de l'espace

### Orientations

Le développement du Cubzaguais s'effectue en respectant les principes de mixité des fonctions du tissu urbain, de diversité sociale, d'économie de l'espace.

Le développement du Cubzaguais doit :

- Assurer une articulation équilibrée entre la ville de Saint-André-de-Cubzac et les autres communes du territoire.
- Assurer les conditions permettant à l'ensemble des communes du territoire leur développement démographique.
- Prévoir les espaces nécessaires au développement urbain, économique et commercial dans un objectif de renforcement des centralités, d'économie d'espace et d'arrêt du mitage du territoire (périmètre d'arrêt).
- Protéger les espaces agricoles et naturels.
- Prendre en compte le patrimoine archéologique, urbain, vernaculaire et paysager du territoire.
- Tenir compte des risques naturels, notamment le risque d'inondation.
- Prévoir la mise au point d'une double charte architecturale et paysagère.



# I.1 L'armature urbaine du Cubzaguais « garante d'un développement équilibré »

## I.1.2 Le pôle de Saint-André-de-Cubzac

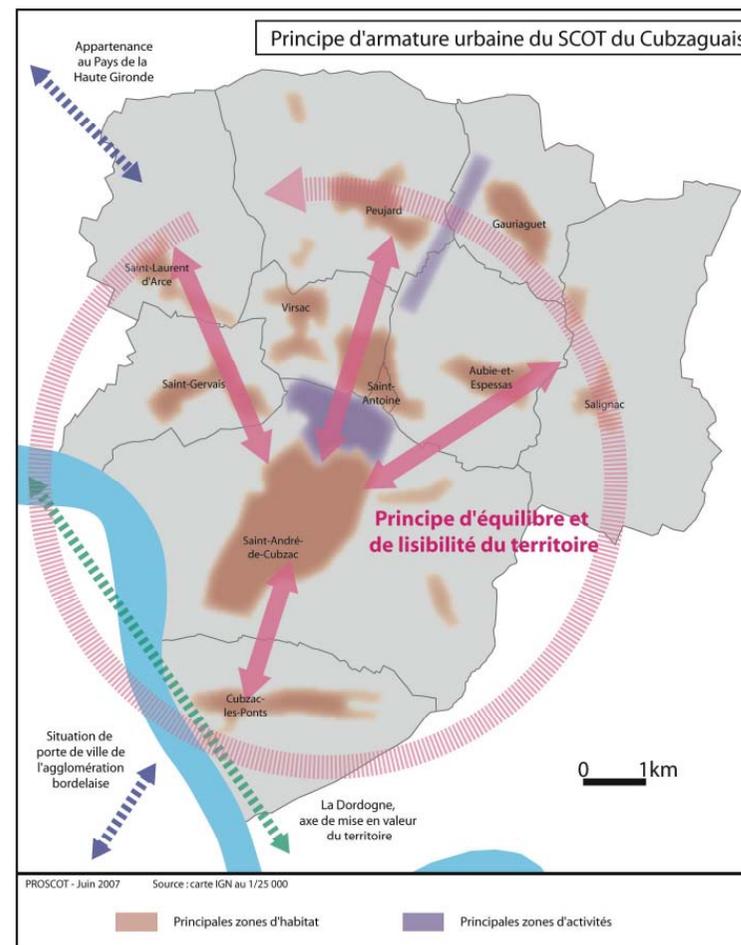
### Orientations

Saint-André-de-Cubzac regroupe environ 40% de la population et une partie importante des services de la Communauté de Communes.

La commune constitue un point de convergence du Nord-Gironde pour les infrastructures et le réseau de cars. A ce titre, Saint-André-de-Cubzac est le principal pôle du territoire qu'il convient de conforter.

De manière complémentaire, chaque commune participe, à son échelle, au développement démographique et économique du Cubzaguais.

Ce développement doit s'effectuer en limitant le mitage et en inscrivant les éventuels développements urbains en continuité des centralités principales.



# I.1 L'armature urbaine du Cubzaguais « garante d'un développement équilibré »



## I.1.3 La place des services et équipements à la population

*Les services jouent un rôle essentiel dans l'attractivité du territoire. En outre, ces lieux de centralité sont indispensables à la cohésion sociale du territoire et doivent à ce titre être **accessibles** à l'ensemble de la population.*

*La Communauté de Communes s'efforcera de développer les équipements intercommunaux dans une logique de **complémentarité et de mise en réseau** des différents bourgs et du centre ville de Saint-André-de-Cubzac.*

### Orientations

Lors de la réflexion et des études préalables à toute urbanisation résidentielle significative, il est recommandé de donner la priorité aux propositions du Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement Durable (SIADD), désormais adoptées, en matière d'équipements (lycées, collèges, C.L.S.H., crèches, centre d'hébergement, base de loisirs, pôle social, centre aquatique), prenant en compte les caractéristiques probables de la population nouvelle.

La réflexion préalable à chaque nouvel équipement prendra en compte les besoins potentiels à l'échelle de la Communauté de Communes.

Lorsqu'à ces services correspondront des équipements publics et d'intérêt collectif, les PLU procéderont à la réservation d'espaces pour prévoir l'implantation desdits équipements, même à moyen et long terme.



# I.1 L'armature urbaine du Cubzaguais « garante d'un développement équilibré »



## I.1.4 L'éco-développement : les agriparcs

Les agriparcs vont constituer des périmètres d'arrêt à l'urbanisation diffuse du Cubzaguais en composant de véritables murailles vertes autour des centres bourgs et en offrant de l'espace à de nouvelles activités agricoles innovantes.

L'agriculture périurbaine doit aujourd'hui pouvoir intégrer de nouveaux enjeux : accueil d'équipements de loisirs, mais aussi implantation de nouvelles technologies vertes.

Ce sont donc tous les enjeux de l'agriculture de demain que les agriparcs du Cubzaguais pourront organiser et aider à se développer. Ces nouveaux types d'espaces agropaysagers permettront, en plus d'être des parcs publics, pédagogiques et ludiques.

### *Orientations*

Ces espaces pourront aussi être le lieu de développement de nouvelles technologies propres comme les Jardins filtrants pour le traitement des eaux usées, des eaux pluviales, des sols urbains et industriels. Bien évidemment, les ressources (eau et sols), une fois traitées, pourront être valorisées : l'eau pour l'arrosage, les sols comme amendements aux cultures maraîchères.

Les agriparcs permettront ainsi une réorganisation des activités maraîchères (jardins maraîchers urbains), ainsi que l'introduction de nouvelles cultures à forte valeur ajoutée (par exemple des matériaux pour la bioconstruction).

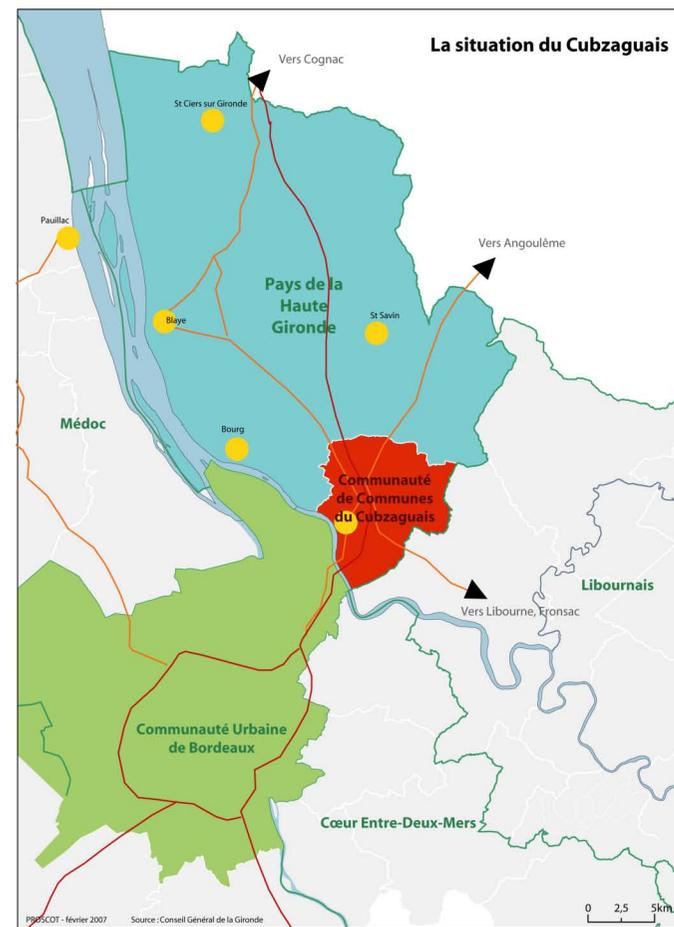
Les agriparcs du Cubzaguais peuvent donc être à l'origine de plusieurs centaines d'emplois verts.

### I.2.1 Les interdépendances territoriales

#### Orientations

Le Cubzaguais est par excellence un territoire de transition. Son développement dépend étroitement du contexte territorial.

- Vis-à-vis de l'**agglomération bordelaise**, le Cubzaguais se situe en « porte de ville ». Dans une optique de complémentarité, l'objectif est d'apporter une plus-value et de ne pas devenir une « banlieue dortoir » banalisée. Le potentiel en termes de détente et de loisirs est important pour les habitants de l'agglomération. Il convient également de limiter la dépendance économique du Cubzaguais afin de réduire la distance moyenne des liaisons domicile-travail dans un contexte d'extrême saturation des infrastructures routières.
- La Communauté de Communes fait partie du **Pays de la Haute-Gironde** qui devrait servir de cadre à l'élaboration de projets tels que le Programme Local de l'Habitat.
- Au-delà de la Haute-Gironde, des relations existent au niveau des déplacements, des services et des commerces avec l'ensemble du **Nord Gironde**, jusqu'au Libournais.
- Enfin, avec les autres territoires riverains, le Cubzaguais partage l'enjeu du développement de la Dordogne et de la Gironde, ce qui pourrait se concrétiser avec la création d'un **Parc Naturel Régional (PNR)**.



### I.2.2 Les infrastructures

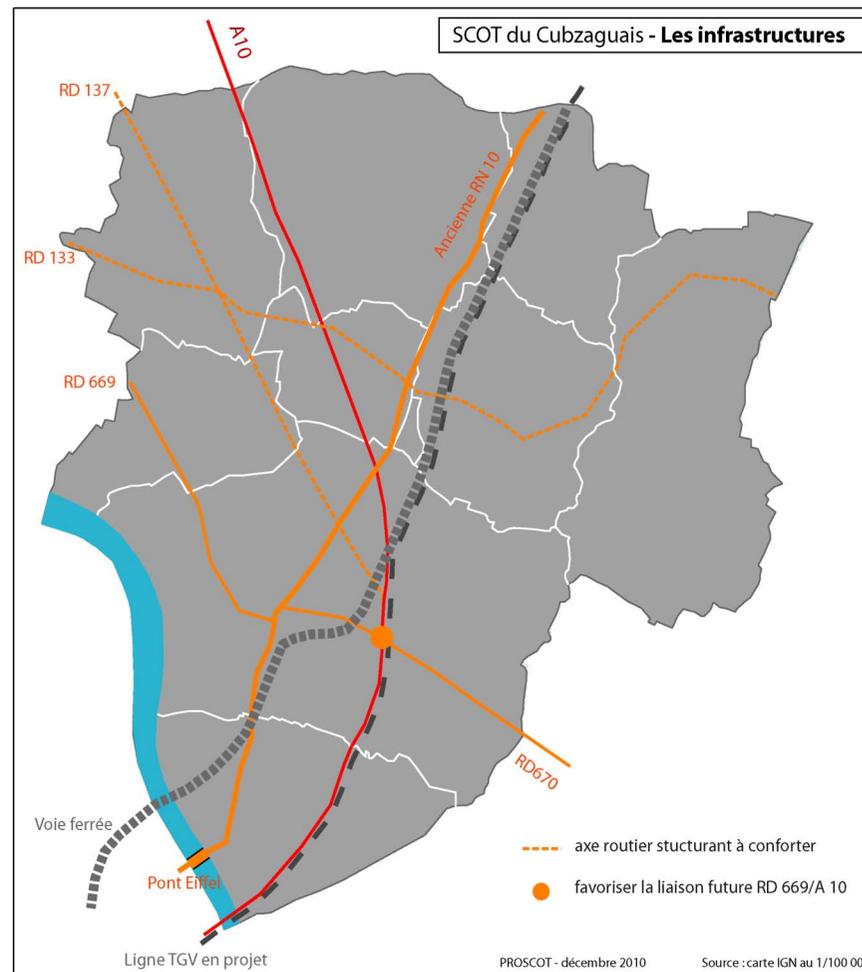
#### Orientations

La réussite du projet, sur les plans résidentiel et économique, suppose l'amélioration de certaines infrastructures importantes, afin de donner au Cubzaguais les moyens d'un développement en phase avec son environnement proche et lointain.

La réalisation de la LGV Sud-Europe-Atlantique doit être l'occasion, en contrepartie, de l'augmentation de la fréquence de la desserte TER du territoire. Elle doit être protégée contre le bruit et assurer la continuité des liaisons routières. Elle doit aller de pair avec une amélioration substantielle de la qualité de la voie ferrée, comme outil majeur du transport en commun, à travers la relation améliorée entre les quatre gares du territoire ainsi que pour la relation avec la gare de Bordeaux Saint-Jean.

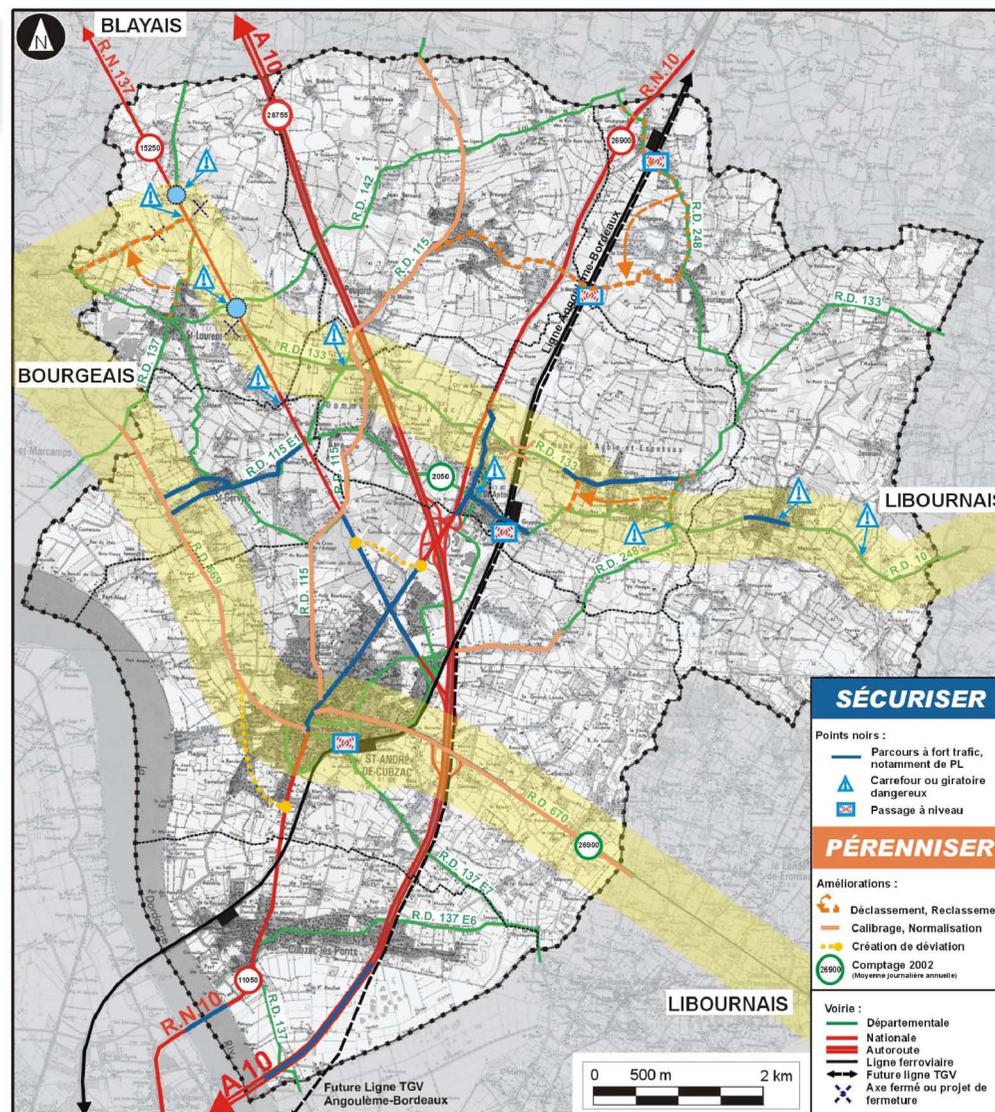
L'amélioration du réseau routier est nécessaire à l'irrigation et la desserte du territoire :

- L'amélioration de la RD 137 (ancienne N137) en direction de Blaye et de la D 670 en direction de Libourne ainsi que la connexion entre ces deux voies.
- Sur l'axe Est-Ouest, l'amélioration de la RD 133 et la RD 10.
- La réalisation d'une départementale entre la D115 (Peujard) et la D248 (Gaurriaguet).
- Le maintien et la préservation du Pont Eiffel.
- Les protections nécessaires pour l'ancienne RN 10 (RD 1010).
- Création d'une liaison entre la RD 669 et l'autoroute.



## I.2 S'insérer dans son environnement

### I.2.2 Les infrastructures



N.B. : carte figurant en plus grande dimension dans l'atlas en annexe du SCOT  
Les déviations figurant dans la carte ci-contre ne sont pas prévues par le Conseil Général

## 1.2 S'insérer dans son environnement

### 1.2.2 Les infrastructures (suite)

#### Orientations

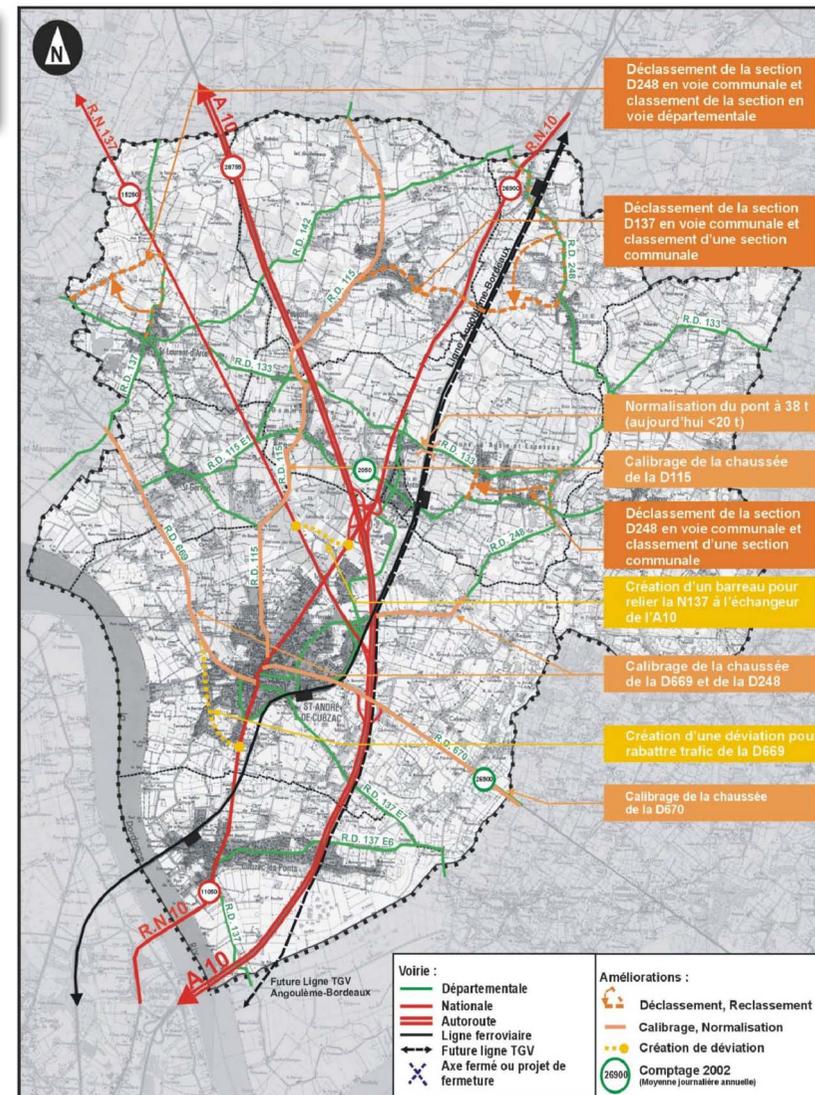
Les PLU devront prendre en compte les emprises des infrastructures routières locales à moderniser, entre la D669 et l'autoroute, la N137 en direction de Blaye et la D670 en direction de Libourne ainsi que la connexion entre ces deux voies. Sur l'axe Est-Ouest, la RD 133 et la RD 10 sont également à améliorer. Il est nécessaire de protéger le territoire contre les risques d'un tracé aberrant, un moment envisagé pour le grand contournement autoroutier de l'agglomération bordelaise. Les PLU devront prendre en compte le Schéma de Transport connu du Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement Durable (SIADD) avec les réseaux de bus.

Le territoire souffre déjà de la présence de diverses infrastructures de niveau international et national qui convergent vers la Dordogne, la dernière en date étant la future LGV.

Le SCOT veut donc manifester la volonté de ses élus d'empêcher toute nouvelle infrastructure de niveau national et international qui accroîtrait encore la concentration actuelle d'infrastructures.

*N.B. : carte figurant en plus grande dimension dans l'atlas en annexe du SCOT*

*Les déviations figurant dans la carte ci-contre ne sont pas prévues par le Conseil Général*

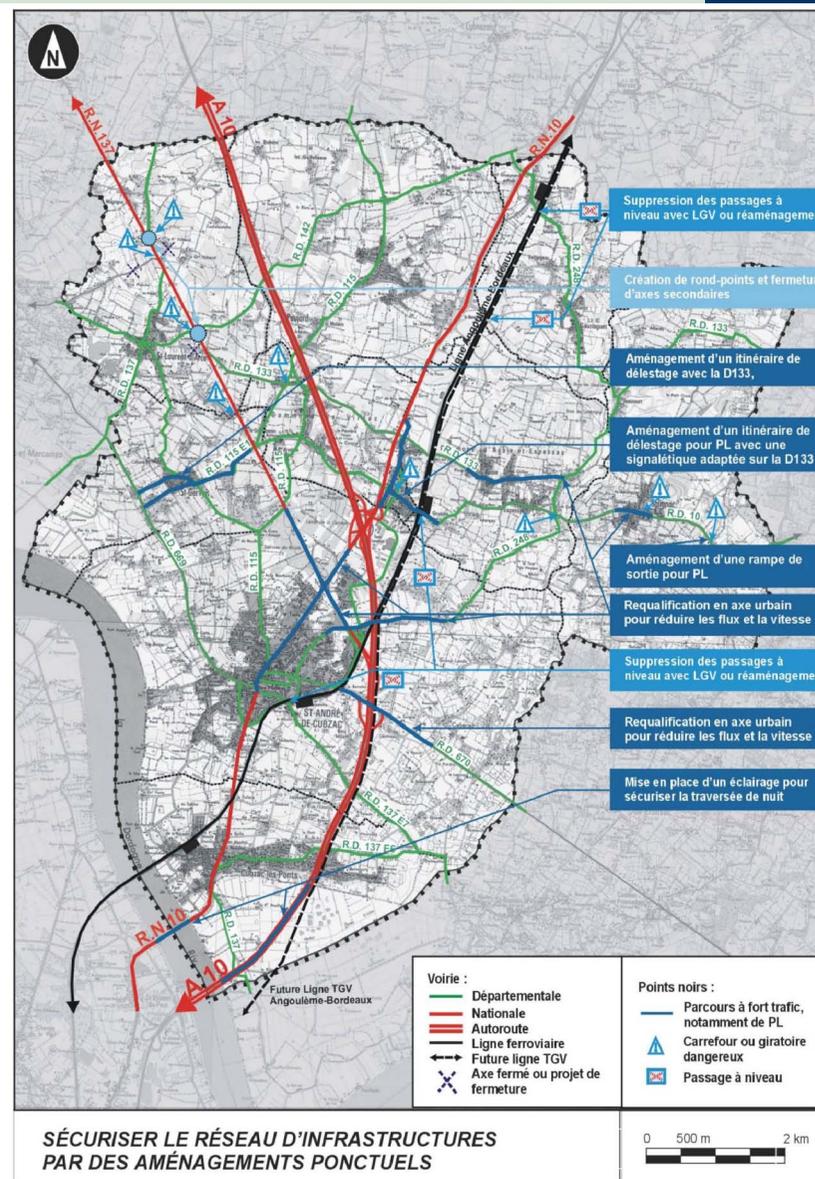


**PERENNISER LE RÉSEAU D'INFRASTRUCTURES PAR DES AMÉNAGEMENTS PONCTUELS**



## I.2 S'insérer dans son environnement

### I.2.2 Les infrastructures (suite)



N.B. : carte figurant en plus grande dimension dans l'atlas en annexe du SCOT

## I.2 S'insérer dans son environnement



### I.2.3 Les grands équipements

#### *Orientations*

#### **Centre aquatique / Piscine Sports Loisirs**

Il est prévu la création d'un espace aquatique couvert de vocation intercommunale, en complément des deux piscines d'été (Saint-André-de-Cubzac et Aubie-et-Espessas).

Cet équipement sportif majeur et structurant du territoire doit permettre de combler un manque majeur de ce type d'infrastructure sur le territoire du Cubzaguais, mais plus globalement sur un territoire plus large encore (pas de piscine couverte à moins de 20 minutes en voiture).

La situation géographique de la Communauté de Communes du Cubzaguais et le nombre d'établissements scolaires (primaires et secondaires) sont autant d'atouts pour l'implantation d'une telle infrastructure.

La Piscine Sport Loisirs programmée doit répondre à plusieurs objectifs, tel que l'apprentissage de la natation pour la population globale et plus spécifiquement pour les scolaires, mais aussi compléter l'offre de loisirs en y ajoutant un espace réservé au bien être et à la forme.

Les besoins qualitatifs des publics utilisateurs étant différents, il conviendra de prévoir un équipement sportif qui puisse répondre au plus grand nombre (scolaire, famille et enfants, seniors, clientèle locale ou de passage, clubs sportifs, accueil des PMR ...).

La création d'un tel équipement sportif, permettra la création d'emplois spécifiques et adaptés.

### I.2.3 Les grands équipements (suite)

#### *Orientations*

#### **Projet intégré vieillesse – nouvelle(s) structure(s) d'accueil personnes âgées médicalisée(s) ou non.**

2 projets sont identifiés à ce jour :

- Réhabilitation de la maison de retraite publique de Saint-André-de-Cubzac, à proximité de la ZAC de Bois Milon, qui passera ainsi de 209 à 225 lits. Cette réhabilitation comprendra également la création d'une unité d'Alzheimer et la création de places en hôpital de jour.
- Création d'une maison de retraite privée de petite taille sur Saint-Laurent d'Arce

A noter que ces structures seront à adapter aux besoins croissants de la population ; à ce titre, d'autres projets pourraient également être à considérer.

#### **Base de loisirs**

Développement et aménagement de la base de loisirs d'Aubie et Espessas dont l'objectif est d'en faire un lieu important de promenade et de détente du Cubzaguais.

A ce jour, elle compte déjà une piscine non couverte, un lac de pêche, des hébergements touristiques,...

#### **Pôle Social**

Implantation sur la commune de Saint-André-de-Cubzac d'un des pôles sociaux mis en place par le Conseil Général de la Gironde.

Ces pôles regrouperont l'ensemble des services sociaux et des prestations liées à ces derniers sur les territoires.

Ce pôle social aura un rayonnement et une population concernée beaucoup plus important que le seul territoire du Cubzaguais (Haute Gironde et une partie du Libournais). Principe acté au Conseil Général de la Gironde.

L'objectif premier pour le Conseil Général de la Gironde étant de délocaliser les services et de les mettre au plus près de la population.

## PARTIE 2

# Les espaces et les sites naturels à protéger

## 2<sup>ème</sup> chapitre : l'intégration des espaces bâtis et des sites naturels.

- L'amélioration du réseau hydrographique et la restauration de son état écologique se situent dans la perspective des trames vertes et bleues retenues comme autant de priorités par le Grenelle de l'Environnement : des espaces tampon seront ainsi aménagés entre le lit des ruisseaux, la mise en culture des sols et l'urbanisation ; les haies et boisements seront préservés et encouragés ; des continuités naturelles seront renforcées entre les cours d'eau, les palus et les autres composantes du territoire.

- En particulier, les communes ont décidé de limiter leur urbanisation par des « périmètres d'arrêt » inscrits dans le SCoT, ce qui revient à mettre en place des coupures d'urbanisation pérennes.

- Les espaces boisés seront préservés, de même que les espaces Natura 2000, conformément à la réglementation en vigueur.

- Le patrimoine urbain sera protégé : les périmètres de protection des monuments historiques seront revus avec l'ABF avec l'objectif de les adapter à leur contexte urbain.

- Le Cubzaguais encouragera un mode constructif mieux intégré : intégration paysagère des zones industrielles, artisanales ou commerciales, intégration des bâtiments agricoles, intégration des infrastructures routières et ferrées.

- Les cœurs de bourg seront aménagés, et une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) organisée ; les espaces publics développés ; des plateaux multisports mis en place. L'installation de commerces multiservices ainsi que de marchés paysans sera encouragée.

- La mise en lumière du patrimoine existant remarquable (le Pont Eiffel, les églises ou les mairies) se fera avec des économies d'énergie générées par la mise en place d'un plan lumière.

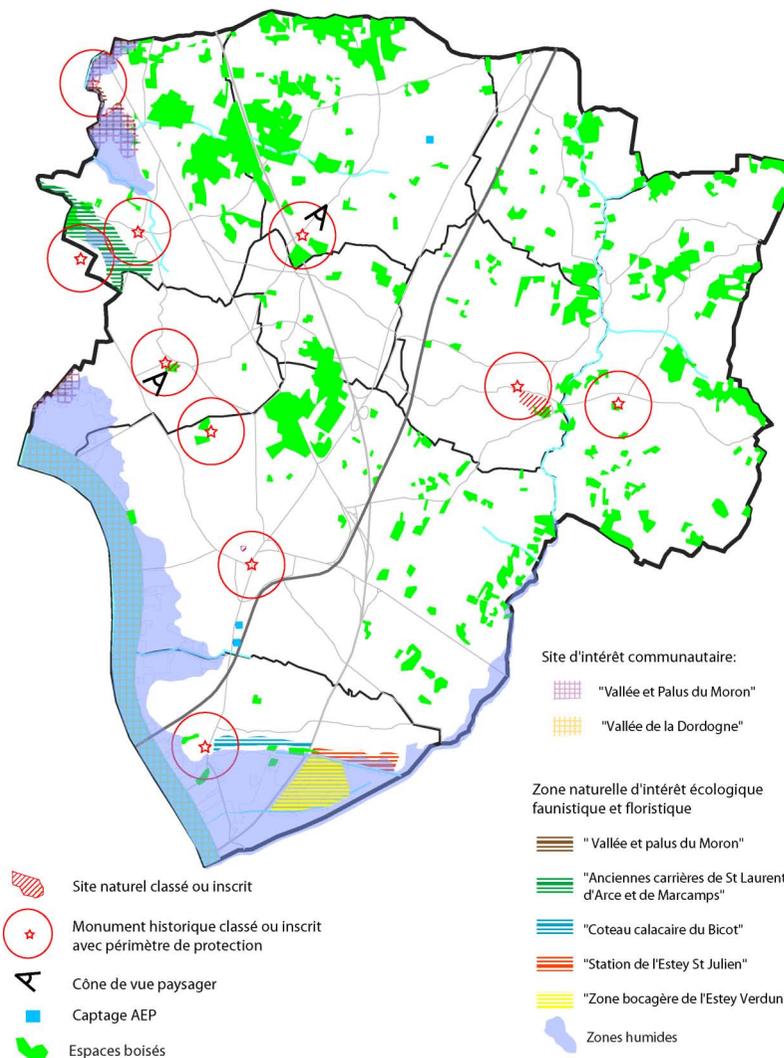
# II.1 Les espaces naturels à préserver

## ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le SCOT favorise un mode de développement dans une logique de conciliation et d'intégration et non dans une logique d'opposition et de juxtaposition



*N.B. : Les ZNIEFF et les sites d'intérêt communautaire sont déclinés dans des cartes spécifiques de l'atlas en annexe du SCOT*



PROSCOT Source : carte IGN au 1/25 000

## II.1 Les espaces naturels à préserver

### II.1.1 Contribuer à l'amélioration du réseau hydrographique et de son bon état écologique

#### Orientations

Favoriser la restauration, l'entretien et le maintien des fossés sur le territoire (pour les fossés en zone de palus, se référer aux orientations sur les zones humides).

Permettre des modifications éventuelles du fonctionnement du réseau hydrographique (création de retenues d'eau par exemple) à condition de tenir compte des différents usages de l'eau.

Réduire, et s'il y a lieu, compenser les incidences induites par l'aménagement ou la création d'ouvrages hydrauliques ou de plans d'eau au regard du bon écoulement des eaux : les risques ne devront pas être aggravés, et il devra être respecté ou fixé des objectifs de qualité des cours d'eau.

Promouvoir les techniques douces d'entretien des cours d'eau (génie végétal) et porter attention aux divers travaux relatifs au réseau hydrographique.

Favoriser le maintien ou la création d'espaces tampons naturels entre le lit des cours d'eau et la mise en culture des sols, l'urbanisation et les secteurs industriels ou semi-industriels. Les PLU devront s'attacher à instaurer des zones *non aedificandi* entre cours d'eau et urbanisation, dont la largeur et l'emprise seront à apprécier en fonction des caractéristiques du site.

#### Orientations (suite)

Favoriser le maintien et le renforcement, ou la restauration des continuités naturelles entre les cours d'eau, les palus et les autres composantes naturelles du territoire (boisements, haies, milieux humides...) : les PLU s'attacheront à préserver ces corridors de l'urbanisation.

Favoriser un entretien et une végétalisation des berges des cours d'eau dans l'optique d'une stabilisation de ces dernières (lutte contre les érosions) et pour y maintenir une biodiversité intéressante : l'objectif est de lutter contre les espèces envahissantes et le développement d'espèces ornementales. Les espèces indigènes adaptées aux boisements de berges seront privilégiées.

Etre attentif aux rejets polluants éventuels, notamment en période d'étiage.



## II.1 Les espaces naturels à préserver



### II.1.1 Contribuer à l'amélioration du réseau hydrographique et de son bon état écologique

#### *Orientations (suites)*

Les communes devront prévoir dans leurs documents d'urbanisme de subordonner l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation à l'existence d'un système d'assainissement collectif répondant aux normes en vigueur.

En outre, 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 sera 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).

## II.1 Les espaces naturels à préserver

### II.1.1 Contribuer à l'amélioration du réseau hydrographique et de son bon état écologique

#### *Recommandations liées à l'entretien et à la végétalisation des berges*

Les espèces exotiques et ornementales qu'il est préférable d'éviter sont, entre autres : renouées, peupliers d'Italie, érables negundo, lauriers, cultivars de peupliers....

A contrario, les espèces recommandées à préserver sont : saules, saules blancs, frênes, aulnes, angéliques des estuaires, macrophytes,....

En ce qui concerne l'Angélique des estuaires, espèce protégée, la carte réalisée par le conservatoire botanique Sud Atlantique indique la présence de l'Angélique sur les berges de la Dordogne dans les trois communes riveraines, Saint Gervais, Saint André de Cubzac et Cubzac les Ponts.

Il est fortement conseillé d'éviter les engazonnements jusqu'en bord de berges.

Pour les berges à forte pente, la plantation d'arbres de haut jet sera à éviter.



## II.1 Les espaces naturels à préserver

### II.1.2 Les haies et boisements

*Largement occupé par l'agriculture, notamment la culture de la vigne, l'urbanisation et les infrastructures de transport, le territoire du Cubzaguais présente aujourd'hui peu de boisements. Les haies bocagères sont elles aussi en régression.*

*Outre les ripisylves, prises en compte dans les orientations précédentes, l'ensemble boisé de plus grande importance se situe au nord-ouest du territoire. La partie ouest du territoire présente des boisements plus ponctuels, de plus petite taille, qui alternent avec des prairies bocagères ou des domaines viticoles. Ces boisements, éléments de rupture avec les lignes horizontales se dégageant des paysages de vignes et de grandes cultures, sont des traits marquants du paysage intercommunal.*

*Il est donc primordial de maintenir et promouvoir la restauration de ces boisements et haies restants de sorte qu'ils contribuent au renforcement des trames vertes et bleues.*

*En effet, outre leur fonction écologique, leur valeur est également paysagère.*



#### Orientations

Les espaces boisés significatifs (cf carte) seront préservés : ils devront être maintenus dans les PLU et classés en Espaces Boisés Classés (EBC) pour au moins 4/5 de leur superficie afin d'éviter les risques de défrichement.

Les sites NATURA 2000 seront préservés conformément à la réglementation en vigueur.

La préservation et le développement des boisements et haies bocagères seront favorisés, notamment dans les milieux classés en zone NATURA 2000 et les espaces de prairies humides et bocages inventoriés en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique et Faunistique). On privilégiera l'utilisation d'essences adaptées à la nature des sols et aux objectifs de valorisation paysagère des sites.

Aux abords des infrastructures de transport terrestre, le maintien et la réalisation d'éco lisières seront encouragés, jouant un rôle d'écran à la fois paysager et antibruit (A10, routes nationales, voie ferrée, notamment la future ligne LGV...).

Le SCoT entend promouvoir la restauration du maillage de haies dans les espaces viticoles. Les PLU pourront à ce titre inscrire les haies en tant qu' Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer ou en élément de paysage identifié (article L 123-1-7° du code de l'urbanisme),

Il veut aussi favoriser le maintien ou la création de continuités naturelles et de corridors biologiques liant les boisements, milieux bocagers et milieux humides. Les PLU devront en prendre acte.

## II.1 Les espaces naturels à préserver

### II.1.3 Les zones humides

*Les zones humides sont des éléments intrinsèques au territoire qui sont une des composantes essentielles du Cubzaguais : les palus de la Dordogne, du Moron et les zones humides de la Virvée aval, qu'elles soient banales ou patrimoniales, présentent toutes un fonctionnement et un écosystème qu'il est indispensable de préserver en vue du maintien du potentiel naturel du territoire.*

*La prise en compte du risque d'inondation à travers les PPRI permet une préservation de ces zones ; pour autant, les PPRI ne s'appliquent pas à toutes les zones humides du territoire.*

*Le SCOT s'attache donc à les conserver et promouvoir leur intérêt pour le maintien de la biodiversité et l'équilibre du fonctionnement des milieux aquatiques.*

#### Orientations

Assurer la fonctionnalité écologique des zones humides en conservant leur vocation d'ensembles caractérisés par des espaces naturels ou bocagers.

Préserver ces espaces dans l'optique de maintenir la qualité hydro-morphe des sols et leur caractère naturel peu ou pas altéré par la présence de bâti : ces secteurs ne sont pas destinés à être urbanisés. Les prairies humides, tourbières, landes, roselières, mégaphorbiaies seront préservées de toute urbanisation, exceptés les équipements et aménagements d'intérêt public visant une meilleure gestion de ces espaces.

Assurer une gestion adaptée des digues et fossés en zone de palus en vue d'une préservation des milieux humides.



## II.1 Les espaces naturels à préserver

### II.1.4 Les paysages agricoles et viticoles

*Le paysage viticole est un élément identitaire du territoire intercommunal. Il souffre cependant aujourd'hui d'un développement diffus de l'urbanisation.*

#### *Orientations*

Favoriser le maintien ou la création de continuités naturelles et de corridors biologiques liant les boisements, milieux bocagers et milieux humides.

#### *Orientations (suite)*

Promouvoir la restauration du maillage de haies dans les espaces viticoles.

Favoriser le maintien et la valorisation de grandes étendues agricoles ou viticoles et s'assurer que le développement de l'urbanisation ne viendra pas les interrompre.

Dans les secteurs agricoles et viticoles du plateau et du coteau, permettre une urbanisation limitée visant à renforcer ou encourager un caractère groupé des habitations afin de préserver la morphologie de hameaux traditionnelle.



## II.1 Les espaces naturels à préserver

### II.1.5 Les coupures d'urbanisation

*Les coupures d'urbanisation permettent d'avoir une meilleure lisibilité du territoire : elles évitent les effets couloirs et donnent du rythme au paysage. Ces coupures sont nécessaires sur des grands axes qui constituent des entrées de territoire, mais également sur d'autres axes de moindre importance.*

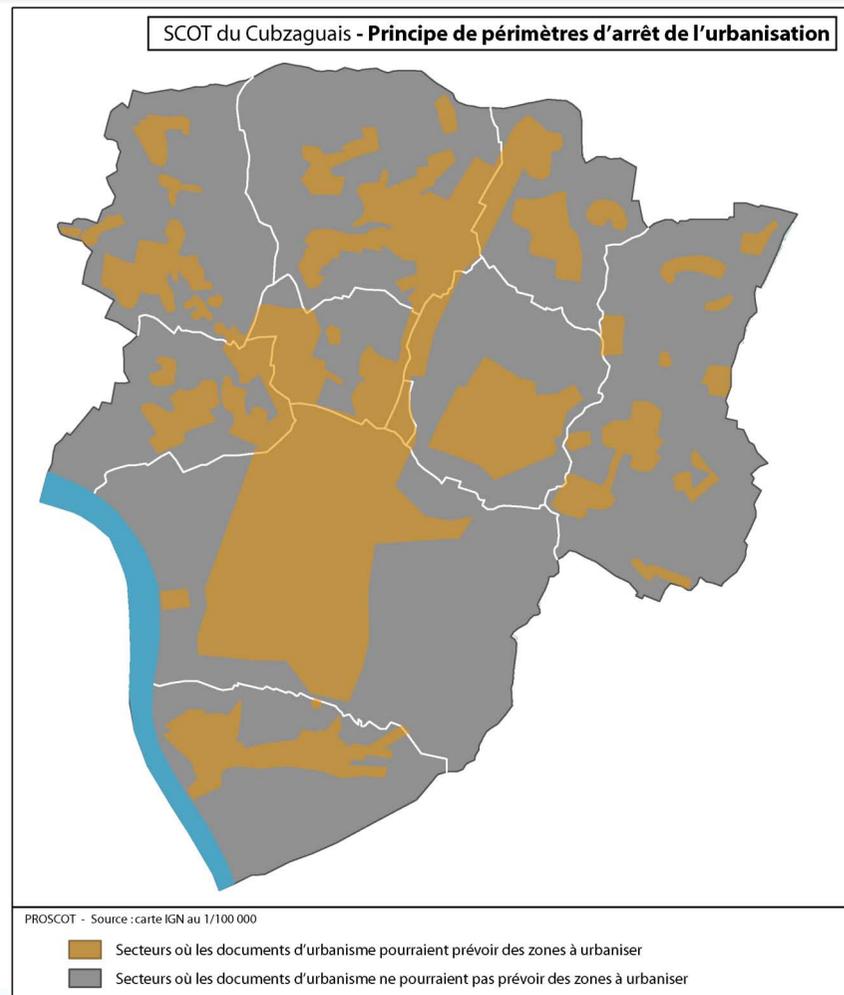
#### Orientations

La mise en place des périmètres d'arrêt des communes devra être respectée.

Les coupures d'urbanisation portées sur la carte devront être **mises en œuvre** dans les PLU et cartes communales au travers du zonage et de tout autre dispositif permettant d'en préserver le maintien.

**Leur taille** devra être appréciée par les communes, notamment en fonction de la qualité des perceptions visuelles qu'elles procurent et des spécificités de l'organisation du bâti.

Il conviendra également de privilégier le développement urbain en profondeur, plutôt que sur le linéaire des axes de circulation.



## II.2 Le patrimoine bâti

### II.2.1 Protéger le patrimoine urbain

#### Orientations

A l'occasion de la révision des PLU, ceux-ci pourront étudier, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, la modification des périmètres de protection des Monuments Historiques afin de les adapter à la réalité de leur contexte urbain.

Aménager les abords des sites inscrits et/ou classés. Cette valorisation s'inscrira dans le cadre d'aménagements touristiques mais également dans le cadre de la mise en place d'études d'aménagement de cœurs de bourgs.

Les documents d'urbanisme de rang inférieur veilleront à :

- identifier et prendre en compte les divers éléments du patrimoine,
- favoriser l'intégration et la valorisation du « petit patrimoine » dans les projets d'aménagements urbains.

#### Recommandation

Les documents d'urbanisme (PLU et cartes communales) pourront, par exemple, inscrire des éléments de paysage identifiés pour préserver et mettre en valeur le patrimoine communal (conformément à l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme). Ceci pourrait par exemple être mis en place pour le Pont Eiffel.



### II.2.2 Un mode constructif intégré

#### *Orientations*

L'urbanisation s'effectuera dans le **respect de la sensibilité des milieux**.

La délimitation, dans les PLU, des zones à urbaniser, situées en limite des zones naturelles ou agricoles, devra tenir compte de l'impact paysager. **Les franges urbaines et les limites** espaces urbains/espaces agricoles ou naturels devront être bien identifiées. Le passage entre urbanisation et espaces non bâtis devra s'intégrer au paysage rural caractéristique du territoire.

Un effort **d'intégration paysagère des zones industrielles, artisanales et commerciales** devra être présenté dans les dossiers de création. Les PLU définiront des orientations d'aménagement en ce sens.

Les PLU définiront les prescriptions adéquates pour favoriser **l'intégration paysagère des bâtiments agricoles**.

Choisir une implantation des constructions qui participe au **maintien d'une continuité** entre quartiers anciens et plus récents. Les densités prévues dans les PLU devront tenir compte de la morphologie du bâti existant afin de procéder à des transitions harmonieuses entre les espaces bâtis.

**Les équipements et installations à vocation touristique et de loisirs** ne seront pas contraints à une implantation en continuité avec le bâti existant. Pour autant, ils **devront faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité et être compatibles avec les sensibilités écologiques et les principes de préservation de l'environnement** définis dans la partie environnement du présent DOG.

#### *Orientations (suite)*

La Communauté de Communes va mettre en place une double Charte architecturale et paysagère.

Les communes, en concertation avec les maîtres d'ouvrage concernés, veilleront à l'application de cette double Charte au travers de leurs P.L.U. et devront proposer des mesures d'intégration paysagère et de protection antibruit **des infrastructures terrestres** (routières et ferrées).

Choisir des matériaux et des couleurs en cohérence avec le territoire et le paysage. Les documents d'urbanisme, soit dans les règlements concernant **les aspects extérieurs**, soit dans le cadre d'une Charte architecturale et paysagère, devront définir des éléments de typicité du mode constructif local pouvant s'appliquer dans le traitement de l'aspect de constructions nouvelles ou de réhabilitations.

Les possibilités d'innovation architecturale doivent être préservées, sous réserve d'insertion paysagère de qualité et la prise en compte des éléments de typicité locale peut se faire sur un ou plusieurs éléments seulement (par exemple, emploi partiel de matériaux, couleur,...).

L'objectif recherché est d'éviter une banalisation des nouvelles urbanisations pouvant entraîner une perte d'identité pour le territoire.

### II.2.2 Un mode constructif intégré (suite)

#### *Orientations (suite)*

##### **Conventions d'aménagement Cœurs de Bourgs**

Le SCoT prévoit la réalisation d'études (une par commune) ayant pour objectif d'identifier des programmes d'actions communales permettant de requalifier les entrées et les centres bourgs et de les aménager de façon à les rendre plus attractifs et mieux adaptés aux besoins rencontrés par la commune et ses habitants (zones piétonnes, places de marchés, espaces publics..).

Ces études devront intégrer les éléments prévus dans la Charte intercommunale des espaces publics.

Ces études sont portées par les communes du Cubzaguais.

La Convention met notamment l'accent sur la requalification des centres bourgs dans la cadre d'un projet prioritaire phare « l'opération cœur de bourg ». Cette opération est un gage d'équilibre entre le développement prévu et la cohésion sociale nécessaire. Il s'articule autour d'une série d'interventions susceptibles de servir de catalyseur et de moteur à l'attractivité globale :

- revitaliser les bourgs en y injectant progressivement et concrètement de la vie ;
- requalifier les bourgs en rénovant leurs espaces publics et en valorisant leurs ressources patrimoniales ;
- protéger les structures écologiques fondamentales tels que les territoires viticoles en veillant à limiter l'extension périphérique des bourgs .

#### *Orientations (suite)*

##### **Jardins publics et aires de jeux pour enfants**

Il s'agit de recréer ou d'améliorer les jardins publics de façon à ce qu'ils deviennent de véritables lieux de vie et de rencontre.

Pour ce faire, il conviendra :

- de repenser l'aménagement (mobilier urbain et plantations – essences locales) ;
- d'implanter des espaces de jeux pour petite enfance – si possible à proximité des écoles primaires.

Cela inclut également la mise en application de recommandations de la Charte des espaces publics et de l'architecture locale du Cubzaguais et des études Cœur de bourg.

### II.2.2 Un mode constructif intégré (suite)

#### *Orientations (suite)*

##### **Plateaux Multisports**

Le SCoT prévoit de créer dans chacune des 10 communes de la Communauté de Communes du Cubzaguais, un plateau multisports, permettant la pratique sportive de loisirs pour les jeunes des communes. Permettre la création en 4 ans de 10 plateaux multisports (type city stade), soit 1 par commune.

Année 1 : 1 plateau, année 2 : 3 plateaux, année 3 : 4 plateaux, année 4 : 2 plateaux.

Ces équipements seront des lieux de rassemblement pour les jeunes, des «forums », qui leur permettront de se retrouver entre eux, dans un cadre sécurisé et attractif. Les espaces seront en accès libre et devront être pensés pour favoriser le partage, pour que les jeunes et moins jeunes puissent jouer ensemble et apprendre à partager l'équipement.

Les jeunes des communes seront associés à la réflexion et au montage des structures, afin qu'ils en prennent soin par la suite.

#### *Orientations (suite)*

##### **Commerces multiservices - Multiples ruraux**

Il s'agit de doter les communes rurales du Cubzaguais de lieux de vie : commerces de proximité, bars à vin (Cafés de Pays).

Pour ce faire, une étude opérationnelle de faisabilité - positionnement et la définition d'un cahier des charges seront un préalable (portée par la CDC). Les sites identifiés seront alors mis en place dans le cadre du respect du cahier des charges.

Objectif premier : redonner vie aux bourgs ruraux, offrir aux habitants des communes un commerce de proximité et trouver un outil de réponse face la centralité commerciale naturelle du chef lieu de canton.

##### **OPAH – opération programmée d'Amélioration de l'Habitat**

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est prévue sur les communes du SCOT.

##### **Marchés Paysans**

Le SCoT prévoit de doter les places de certaines communes du Cubzaguais des aménagements nécessaires pour la mise en place de marchés.

### II.2.3 La mise en lumière du patrimoine existant

#### *Orientations*

Le plan lumière s'intègre dans le programme d'embellissement prévu dans le plan stratégique.

Il vise quatre principaux objectifs :

1. La mise en lumière des édifices remarquables (Pont Eiffel, Églises, mairies, etc.) et des cœurs de bourgs : il s'agit de parvenir par étape à une écriture nocturne du territoire à même de promouvoir son identité. Ce projet contribue à imprimer une dynamique de développement au canton, à canaliser et fédérer les énergies de l'ensemble de ses habitants (petits et grands) et les mobiliser.
2. Des économies d'énergie : une partie substantielle, voire la totalité du financement de ce plan, doit pouvoir être assurée par les économies d'énergie réalisées grâce la modernisation des matériels et à une gestion dynamique de l'éclairage public. Ce dispositif peut s'adosser au développement d'une centrale solaire photovoltaïque dont peuvent aussi bénéficier certains territoires limitrophes.

#### *Orientations (suite)*

3. Une maintenance de qualité des réalisations lumières : il s'agit de faire évoluer les mécanismes actuels de gestion sur des scénarii aptes à générer une réduction des coûts et à assurer la pérennité des différents volets de ce programme.
4. L'organisation annuelle d'une Fête des Lumières. Enfin, la réalisation de ce plan peut être envisagée sous forme de partenariat public-privé, dans le cadre d'un phasage qui décompose le projet en opération qu'il programme dans le temps à court et moyen termes. Cette démarche doit permettre d'enclencher, dans toute la mesure du possible, certaines opérations le plus rapidement possible.

## **PARTIE 3**

# **Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles ou forestiers**

## 3<sup>ème</sup> chapitre : l'équilibre à organiser entre espaces urbains et espaces naturels ou agricoles.

*- Le Cubzaguais entend développer un développement résidentiel de qualité ; il privilégiera à cet égard la qualité de l'aménagement et la diversité des formes urbaines. Une double charte, architecturale et paysagère, sera mise au point.*

*- Le SCoT veut favoriser une utilisation économe et équilibrée de l'espace. Il encouragera le renouvellement des espaces bâtis, c'est-à-dire l'utilisation des parcelles vides ou la réhabilitation des bâtiments en mauvais état.*

*- Toute ouverture à l'urbanisation devra au préalable démontrer qu'elle ne risque pas de nuire au maintien de l'activité agricole et qu'en outre, elle ne porte pas d'atteinte majeure aux milieux naturels. Les implantations de bâtiments agricoles ou leur reconversion en zone d'accueil touristique sont possibles sous conditions.*

## III.1.1 Les modes de développement

*Le développement urbain du territoire doit s'effectuer en respectant un objectif de développement résidentiel de qualité. Ce dernier doit répondre à trois facteurs :*

- *la cohérence avec l'urbanisation ancienne*
- *les liaisons avec les bourgs*
- *l'insertion paysagère et l'aspect des constructions*

*La question des formes urbaines dépend du mode d'aménagement qui sera utilisé par les communes : la poursuite d'un aménagement résidentiel essentiellement fondé sur des lotissements privés et le mitage du territoire tend naturellement à reproduire les situations actuelles alors que l'objectif fixé est d'améliorer la qualité des aménagements sur l'ensemble du territoire.*

*Néanmoins, les lotissements privés, s'ils ne doivent pas être rejetés en bloc, doivent évoluer afin de permettre aux communes de mieux maîtriser la qualité de leur réalisation.*

### *Orientations*

Le développement urbain du Cubzaguais privilégiera la qualité de l'aménagement et la diversité des formes urbaines. Ainsi, *la diversité de la typologie des logements au niveau de chaque bourg sera encouragée.*

Afin de donner aux communes les moyens d'une maîtrise de cette qualité et de cette diversité, en particulier pour les aménagements importants, la réalisation d'opérations d'ensemble faisant l'objet d'études techniques et environnementales sera favorisée.

Dans ce cadre, les PLU chercheront à déterminer le plus précisément possible dans le respect de la double Charte le parti d'aménagement retenu et, en particulier, le dessin des voiries principales et secondaires dans une perspective de cohérence de l'aménagement et de lisibilité du plan de secteur, ainsi que de sa bonne insertion dans le tissu urbain existant ou dans le paysage.

La précision du parti d'aménagement dans les PLU peut être réalisée dans le cadre de la création d'une ZAC qui, outre un dispositif financier, comporte une concertation et une étude d'impact mais également par un secteur de plan de masse, une orientation d'aménagement ou l'insertion du dessin des voiries dans le secteur défini.

D'une manière générale, pour toutes les ouvertures importantes à l'urbanisation, les PLU prévoient dans les secteurs AU un schéma de principe afin de faciliter une utilisation rationnelle de l'espace.

# III.1 Assurer une gestion économe de l'espace

## III.1.2 Assurer une utilisation économe de l'espace

*Le SCOT doit prendre en compte la notion d'utilisation économe et équilibrée de l'espace au sens de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.*

*Ce principe doit néanmoins tenir compte du contexte morphologique de l'urbanisation du territoire. Ce principe a pour vocation de prendre en compte le rapport entre espaces urbanisés, espaces agricoles et espaces naturels pour appréhender sur le long terme les risques de rupture d'équilibre environnemental, économique et social.*

*Les précédentes orientations et recommandations participent également à l'application de ce principe. On constate notamment que la prise en compte du fonctionnement des voiries et de la morphologie des bourgs, pour définir la localisation et le schéma d'aménagement de nouvelles urbanisations, n'obère pas les possibilités de développement ultérieur. Bien au contraire, le positionnement sans réflexion d'un lotissement en impasse ou d'une urbanisation linéaire bloque toute extension et peut amener ensuite à une limitation du choix, voire un blocage pour le développement du bourg.*



### Orientations

Afin de faciliter l'utilisation maximale du tissu urbain existant, un recensement des parcelles vides dans le périmètre urbanisé pourra être effectué à l'occasion de la révision des PLU.

Stopper le mitage du territoire. A ce titre, les extensions d'urbanisation des ensembles d'habitations isolés, au-delà des emprises constructibles définies dans les PLU à la date d'arrêt du SCOT, doivent être fortement limitées, par les périmètres d'arrêt.

L'aménagement des projets de développement doit permettre d'anticiper sur les évolutions futures :

- en prévoyant les espaces publics qui seront nécessaires le cas échéant sous forme de réserves foncières ;
- en prenant en compte l'accessibilité aux commerces et services des centres-bourgs afin d'en favoriser la fréquentation et dynamiser la vie locale ;
- en évitant, autant que possible, des modes d'aménagement qui interdisent ou rendent plus complexes et plus coûteux en terme d'aménagement (VRD) les développements futurs (exemple : lotissement en impasse).

# III.1 Assurer une gestion économe de l'espace

## III.1.2 Assurer une utilisation économe de l'espace (suite)

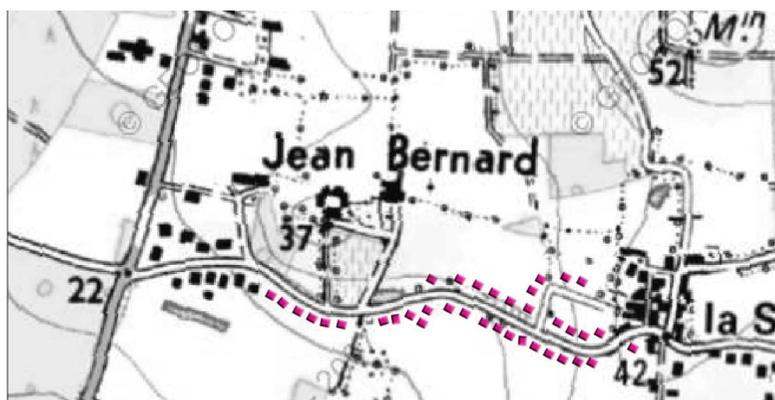
### *Orientations (suite)*

Chercher à maintenir ou à doter les espaces bâtis existants d'un **caractère groupé** (à ne pas confondre avec le développement en grappe).

**Arrêter d'étirer l'urbanisation linéaire** le long des axes. Les documents d'urbanisme veilleront à organiser une hiérarchisation du réseau de voies et à créer les conditions de réalisation de nouvelles voies à court et moyen termes (orientations d'aménagement, voiries de principes, emplacements réservés,...).

**Éviter les extensions urbaines autarciques.** Les PLU délimiteront, dans le cadre des documents graphiques ou dans les orientations d'aménagement, les principes d'implantation des voiries pour toutes les zones AU susceptibles d'être urbanisées directement sous forme de lotissement.

Toute ouverture à l'urbanisation devra au préalable démontrer qu'elle ne risque pas de nuire au maintien de l'activité agricole et qu'en outre, elle ne porte pas d'atteinte majeure aux milieux naturels. Les implantations de bâtiments agricoles ou leur reconversion en zone d'accueil touristique sont possibles sous conditions.



## III.2 Assurer la protection de l'espace agricole



*L'agriculture, et plus particulièrement la viticulture, est une composante importante de l'identité du Cubzaguais. Le SCOT se fixe donc comme objectif de limiter la consommation d'espaces agricoles et de maîtriser l'urbanisation diffuse en privilégiant un modèle de développement économe de l'espace.*

### *Orientations*

Dans le cadre des révisions de PLU, les zones NC des POS antérieurs pourront être reclassées :

- En zone A (agricole), espaces agricoles pérennes à plus de 10 ans à destination des entreprises agricoles ;
- En zone N (naturelle et forestière), c'est-à-dire des espaces protégés pour des raisons environnementales tout en étant exploités par l'agriculture ;
- En zone AU (à urbaniser), en précisant un phasage et en respectant les principes de maîtrise de consommation des espaces naturels.

Toute ouverture à urbanisation ou création d'infrastructures devra préalablement - outre le respect des périmètres d'arrêt - donner lieu à une évaluation des effets sur les exploitations agricoles, afin de préserver, le cas échéant, leur pérennité, en raison de la valeur agronomique des terres, du type de production, de l'âge des exploitants, et en prenant en compte l'accessibilité et les plans d'épandage et des autres nécessités réglementaires ou techniques des exploitations.

Les règlements des zones agricoles ou des zones naturelles qui accueillent effectivement des exploitations agricoles autoriseront l'implantation de bâtiments agricoles mais comporteront des préconisations en matière d'insertion paysagère.

La reconversion des bâtiments agricoles en lieu d'accueil touristique, en équipements ou en habitat, et leur extension harmonieuse pourra être prévue dans les PLU à condition :

- que celle-ci concerne des bâtiments possédant une valeur patrimoniale ou architecturale, notamment traditionnelle, justifiant leur conservation ;
- qu'elle s'insère dans une cohérence paysagère et urbaine ;
- qu'elle ne rende pas plus difficile l'exploitation agricole d'autres parcelles ou exploitations, ainsi que l'accès à des exploitations agricoles ou à des habitations.

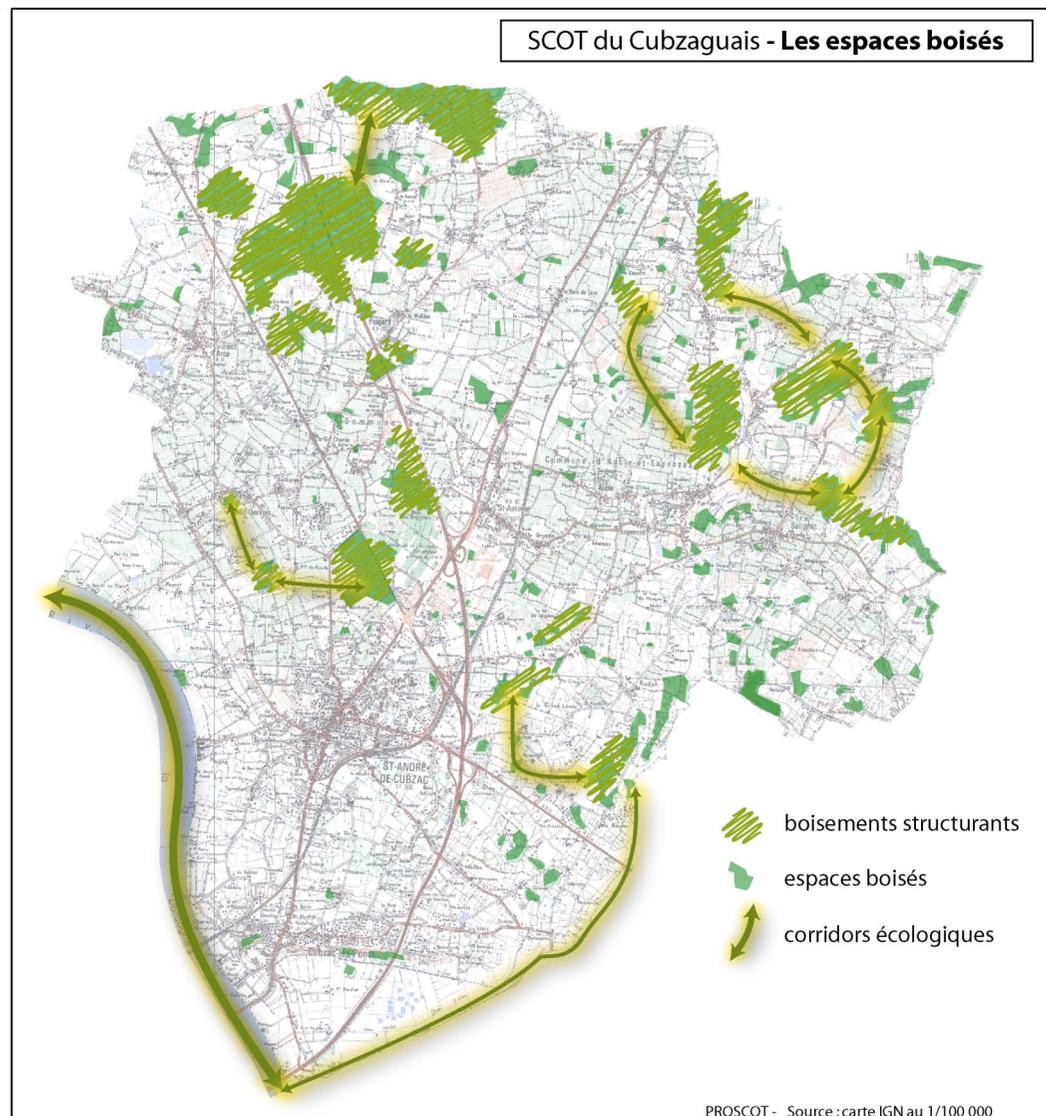
Dans certains secteurs définis par les PLU, une extension modérée de l'urbanisation autour des bâtiments agricoles en mutation sera possible, sous condition notamment de l'existence de réseaux d'assainissement suffisants, de la capacité des voies et de la proximité des ressources urbaines.

## III.3 Développer les espaces forestiers

### *Orientations*

Les espaces boisés sont peu nombreux. Les espaces boisés significatifs ont été recensés : ils seront préservés de toute urbanisation sur au moins 4/5 de leur superficie (inscription dans les PLU en espaces boisés classés).

Les trames bocagères existantes doivent être identifiées et des études doivent être menées pour définir les possibilités d'en maintenir la continuité.



## **PARTIE 4**

# **Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux**

## 4<sup>ème</sup> chapitre : l'équilibre social de l'habitat ; le logement social.

- L'impératif démographique : l'objectif retenu est de 25.000 hab en 2025. La Communauté de Communes doit faire face à une double évolution :

- le nombre d'habitant prévisible par logement baisse et oblige à créer de nouveau logement pour la population actuel.
- population de la Communauté de Communes qui s'accroît.

- Une volonté de diversité, notamment sociale : mais aussi diversité des formes urbaines, des typologies et des occupations, des fonctions, des modes de construction...

- L'effort pour le logement social : la Communauté abrite 500 logements (soit 6,9% en 2006). L'objectif est de passer à 10 % en 2025, soit un parc de 1.150 logements sociaux.

- Pour accueillir la petite enfance, il est prévu d'installer deux micro crèches, desservant le territoire de la Communauté et offrant chacune 9 places. Pour les enfants de 3 à 12 ans, il est prévu un Accueil de Loisirs Sans Hébergement intercommunal (ALSH), de 80 places, sur la commune de Aubie et Espessas, en complément de la structure qui existe à Saint Gervais.

- Est également prévue la création d'un Centre Culturel Intercommunal, permettant d'accueillir l'école de musique intercommunale, les répétitions et les représentations musicales. Ainsi que celle d'une Résidence pour personnes âgées, dépendantes ou non, intégrée dans le Schéma gérontologique départemental.

# IV.1 Répondre aux besoins des habitants et s'adapter aux évolutions démographiques



## IV.1.1 Répondre aux besoins des habitants et s'adapter aux évolutions démographiques

### Orientations

La Communauté de Communes doit faire face d'ici 2025 à une double évolution :

- D'une part, le nombre d'habitant prévisible par logement baisse et oblige à créer de nouveau logement pour la population actuel.
- D'autre part, la population de la Communauté de Communes s'accroît.

Dans ces conditions, le nombre théorique de logements à construire par an évolue selon le tableau suivant. Ce nombre, qui ne constitue qu'une moyenne objective, oscille entre 235 et 196 logements par an. Il se situe donc aux environs de 210 logements par an.

La production de résidences principales passera presque exclusivement par la construction neuve, les logements vacants étant trop peu nombreux pour constituer une réserve significative.

Le niveau de construction neuve, environ deux fois supérieur à celui des années 1970-90, suppose une mobilisation foncière importante.

Il est envisagé une moyenne de 10 logements à l'hectare en zone rurale et de 20 logements à l'hectare en zone urbaine. On peut estimer à 210 ha les surfaces affectées au logement d'ici 2025, soit 2,6% du territoire (86km<sup>2</sup>). L'utilisation rationnelle de l'espace sera nécessaire à la limitation de l'urbanisation.

Le développement de l'habitat du Cubzaguais sera réalisé en fonction de l'objectif général de croissance démographique du SCoT.

Scénario de développement démographique retenu	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2010	2015	2020	2025
<b>Population</b>	9 963	10 900	12 987	15 673	16 909	19 242	20 700	22 200	23 600	25 000
<b>Taux annuel d'évolution de la population</b>		1,29%	2,53%	2,38%	0,85%	1,86%	1,84%	1,41%	1,23%	1,16%
<b>Nombre total de RP</b>	2917	3360	4117	5202	6192	7405	8347	9447	10489	11468
<b>RP produites ou à produire par an</b>		63	108	136	110	173	235	220	208	196
<b>Taille des ménages</b>	3,42	3,24	3,15	3,01	2,73	2,60	2,48	2,35	2,25	2,18

### IV.2.1 Diversifier l'offre résidentielle

*La réalisation de nouveaux logements suppose une mixité fonctionnelle et urbaine. Celle-ci nécessite de répondre à des besoins diversifiés qui naissent de la volonté exprimée par la Communauté de Communes induisant la nécessité d'accueillir des populations diverses.*

*Cette diversité est en elle-même un élément de durabilité, en évitant les « mono-fonctionnalités » susceptibles de constituer rapidement des limitations.*

*Le SCOT traite de plusieurs éléments de diversité :*

- **Une diversité des formes urbaines** : logements individuels, logements groupés ou maisons de ville, logements collectifs.
- **Une diversité des typologies et des occupations**, qui permet d'accueillir des populations spécifiques au-delà des jeunes couples actifs avec enfants : les personnes âgées et handicapées, les personnes en difficulté, les personnes seules...
- **Une diversité sociale**, qui suppose des niveaux de prix et d'accessibilité compatibles avec les ressources des habitants, qui autorise des parcours résidentiels ascendants, et qui débouche sur une diversité des modes de financement des logements.
- **Une diversité fonctionnelle**, c'est-à-dire la proximité entre les services, les commerces, les équipements publics et l'habitat. Cela passe par un renforcement des centres-bourgs et du centre ville de Saint-André-de-Cubzac.
- **Une diversité des modes de production**, intervention des collectivités, opérations mixtes, partenariats,...
- **Une diversité des modes constructifs et d'aménagement** : éco-construction, opérations HQE, maîtrises énergétiques...

*Environ 500 logements sociaux en 2006, soit 6,9% des résidences principales.*

*Un objectif de principe de **10% de logements sociaux pour 2025**) est proposé.*

*Cela représente un parc de 1 150 logements locatifs conventionnés en 2025, c'est-à-dire d'ici là **la construction ou le conventionnement de 650 logements.***

## IV.2 Diversifier l'offre nouvelle

### IV.2.1 Diversifier l'offre résidentielle (suite)

#### *Orientations*

La construction de logements prévue par le SCOT sera réalisée en cherchant à développer la diversité résidentielle.

La création de logements locatifs sociaux sera recherchée pour les opérations d'importance de constructions nouvelles. En conséquence, dans les opérations de construction d'une surface hors œuvres nette (SHON) de plus de 4 000 m<sup>2</sup> la programmation tendra vers un objectif d'au moins 20% de logements sociaux. Ce nombre inclut les logements en accession sociale pour primo accédant.

Le cas échéant, le programme local de l'habitat pourra, en fonction de l'évolution du marché de l'habitat, soit revoir à la hausse la part de logements locatifs sociaux, soit prévoir une part de logements en accession sociale à la propriété.

Ces logements seront créés de préférence au sein même de l'opération, ou à défaut, concomitant sur un autre site.

Par ailleurs, les PLU devront faire prévaloir le principe d'articulation des développements résidentiels avec l'activité économique, ce qui conduit à un développement plus important là où les transports collectifs sont présents ou facilement accessibles. Cette adéquation entre l'urbanisation et les points d'arrêts des transports en commun (bus et tram train) doit être considéré comme essentielle.

La diversité de la typologie des logements au niveau de chaque bourg sera encouragée.

#### *Orientations (suite)*

La diversité des typologies et des modes de financement sera facilitée par la réalisation d'opérations mixtes combinant logements en accession, logements en accession sociale, logements locatifs à loyer libre, logements locatifs intermédiaires ou sociaux ainsi que des logements adaptés à des populations spécifiques.

#### *Recommandation*

Pour ce qui est des nouvelles urbanisations, les PLU peuvent programmer en détail les aménagements dans une optique de mixité fonctionnelle, ce qui conduit à fixer la proportion relative des différentes fonctions urbaines (logement, services publics et privés, commerces, équipements publics et infrastructures).

Également pour programmer ces nouvelles urbanisations, les PLU doivent traiter le cas échéant des principes de localisation des équipements futurs et des grands espaces publics.

### IV.2.2 Répondre aux besoins des populations spécifiques

#### *Orientations*

La création de deux structures doit améliorer le service apporté en direct aux familles de la petite enfance et de l'enfance :

#### **Projets innovants d'accueil de la petite enfance « création de 2 micro structures »**

Dans le cadre du développement de sa politique en faveur de la petite enfance, et dans le cadre du CEJ (Contrat enfance jeunesse), la Communauté de Communes du Cubzaguais a décidé de créer deux structures de type « micro crèche ». la première sera implantée sur la commune de Peujard. Le lieu d'implantation de la seconde reste à déterminer en fonction des besoins.

Ces deux structures seront réparties sur le territoire de la Communes du Cubzaguais a décidé de créer deux structures de type « micro crèche ». la première sera implantée sur la commune de Peujard. Le lieu d'implantation de du Cubzaguais, afin de permettre aux familles de bénéficier d'une structure de proximité permettant de réduire les déplacements des familles et de répartir les services intercommunaux sur l'ensemble des communes du territoire.

Un travail d'étude a été mené depuis plusieurs mois, en partenariat avec la CAF de la Gironde, la MSA, la PMI du Conseil Général de la Gironde, afin de définir au mieux les besoins, et répondre aux demandes toujours plus importantes des familles en termes de lieux d'accueil collectif et de mode de garde pour leurs enfants. Chaque structure pourra accueillir 9 enfants, encadrés par du personnel qualifié, sous couvert d'une référente technique, chargée d'assurer le suivi des enfants, des familles, ... des structures.

#### *Orientations*

#### **Accueil de Loisirs Sans Hébergement Intercommunal**

Création d'une structure ALSH de 80 places permettant d'accueillir des enfants de 3 à 12 ans (groupes maternel et primaire) sur la commune d'Aubie-et-Espessas (base de loisirs), et réhabilitation des équipements ALSH sur Saint Gervais.

Dans le cadre du développement de sa politique enfance jeunesse, et dans le cadre du CEJ (Contrat Enfance Jeunesse), la Communauté de Communes du Cubzaguais a décidé de créer un second ALSH sur la Commune d'Aubie-et-Espessas en complément de la structure existante à St Gervais.

En attendant la création de cette seconde structure, et pour répondre aux demandes des familles, un second lieu d'accueil provisoire a été mis en place depuis décembre 2008, dans un groupe scolaire de Saint André-de-Cubzac.

Cette création répond à une demande de plus en plus importante des familles d'utiliser les services de l'ALSH, tant les mercredis que pendant les périodes de vacances scolaires.

La structure sera ouverte plus de 100 jours par an et travaillera en complémentarité avec l'ALSH de Saint-Gervais, les deux structures étant gérées par la Communauté de Communes du Cubzaguais.

La répartition des deux structures sur le canton assurera la proximité du service pour les familles, limitant les déplacements de circulation, et offrant plus de souplesse.

### IV.2.2 Répondre aux besoins des populations spécifiques

#### *Orientations*

##### **Centre culturel intercommunal**

La création d'un centre culturel intercommunal permettant l'accueil de l'école de musique intercommunale (260 élèves) dans des locaux adaptés est prévue dans le SCoT.

L'école de musique Intercommunale du Cubzaguais, gérée par la CdC du Cubzaguais, est actuellement hébergée dans des locaux éclatés sur deux communes et inadaptés pour l'enseignement musical (ancien château, pièce non traitée pour le bruit).

La création d'une nouvelle infrastructure dédiée spécifiquement à l'enseignement musical (voire même à l'enseignement artistique) permet d'améliorer qualitativement les prestations et les enseignements dispensés aux élèves, à la fois en individuel, mais aussi en collectif.

##### **Education**

Au regard des prévisions démographiques sur le territoire, la Communauté de Communes en lien avec ses partenaires (Département et Région) envisage une augmentation des capacités d'accueil des collèges et des lycées. De plus, le SCOT préconise que les élèves des communes membres du SCOT soient orientés sur les établissements secondaires implantés sur le territoire (collèges de Peujard et de Saint-André-de-Cubzac et Lycée de Saint-André-de-Cubzac).

#### *Orientations*

La réalisation de résidences pour **personnes âgées**, dépendantes ou non, au delà de la création de logements permettant le maintien à domicile, sera facilitée dans les PLU. La notion de résidence pour personnes âgées regroupe les résidences médicalisées et non médicalisées, dont l'implantation sera fonction du Schéma Gériatrique Départemental. Ces résidences pourront comporter des logements diffus avec services permettant une bonne insertion dans le tissu urbain.

##### **Centre de secours**

En accord avec le Conseil Général, un nouveau Service Départemental d'Incendie et de Secours devrait être implanté sur le territoire du Cubzaguais. Le nouveau site d'implantation reste encore à définir.

## **PARTIE 5**

**Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports en commun et les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs**

## 5<sup>ème</sup> chapitre : les transports et les déplacements.

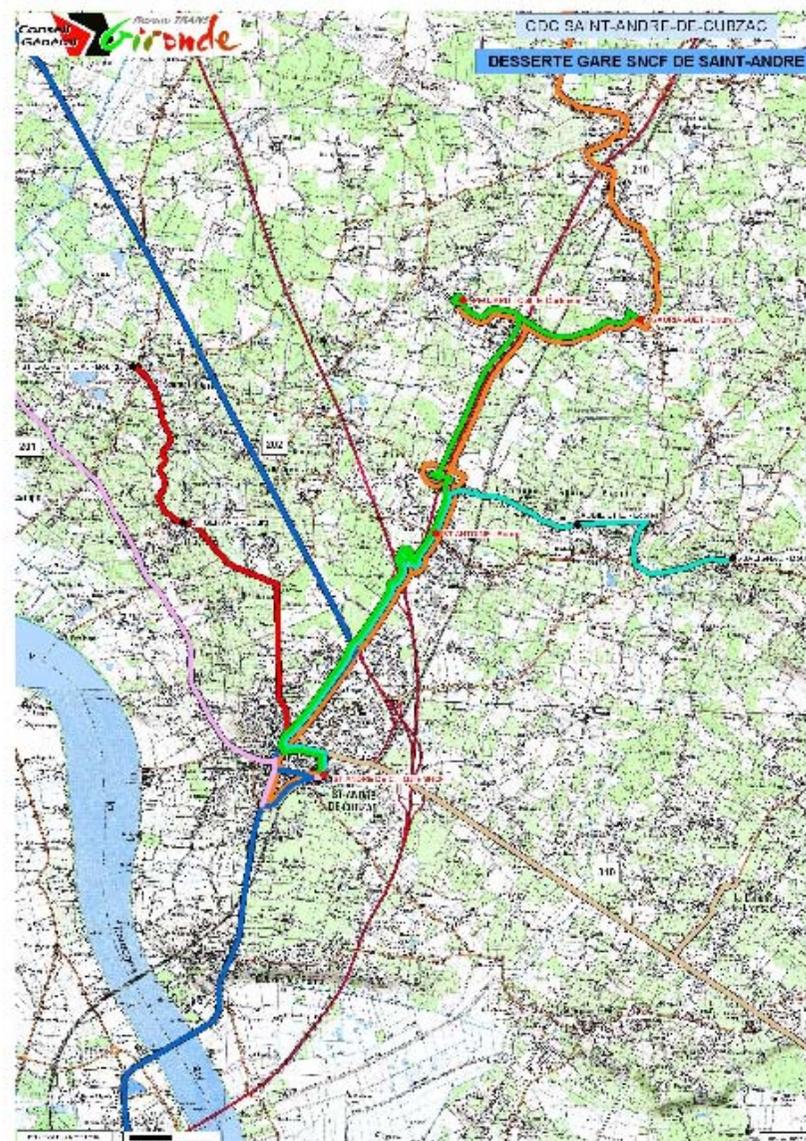
Une des priorités du SCOT est de faire du Cubzaguais un territoire des mobilités et de proposer aux habitants une alternative au tout voiture.

- Bus : le SCOT prévoit la création de nouvelles lignes de bus de façon à ce que chacun des bourgs soit desservi.
- Trains : le chemin de fer devrait mieux desservir l'Agglomération en se connectant au Tram, à son entrée. Les quatre gares du Cubzaguais seront aménagées : Saint-André-de-Cubzac deviendra un pôle multimodal ; les trois autres gares seront aménagées et desserviront l'ensemble des communes, ainsi maillées entre elles et équipées de parkings publics.
- Un ensemble de pistes et bandes cyclables a été prévu pour faciliter l'usage des déplacements doux. Les aménagements seront réalisés au fur et à mesure de la réfection des infrastructures routières.

*La Communauté de Communes du Cubzaguais a souhaité que le Conseil Général étudie des services de bus vers la gare de Saint-André-de-Cubzac, en complément de l'offre existante du réseau TransGironde.*

*La desserte de la gare existe déjà, avec les lignes 201 Bordeaux-Blaye, et la ligne 202, Bordeaux-Saint-Ciers, la ligne 210 Laruscade Saint-André-de-Cubzac et la ligne 310 Libourne Saint-André-de-Cubzac. Mais la desserte des centres bourg n'est pas performante.*

*Le SCOT propose de mettre en place 3 services rapides, qui desserviraient les centres bourg des communes de Salignac, Aubie-et-Espessas, Gauriaquet, Peujard, Saint-Antoine, Saint-Laurent-d'Arce et St Gervais à destination de la gare de Saint-André de Cubzac, en correspondance avec le Ter pour Bordeaux.*



## V.1.1 L'optimisation des ressources du réseau ferré et des transports en commun

*La réalisation de la Ligne à Grande Vitesse s'accompagne d'un grand souci de qualité paysagère en cours de négociation. Saint-André-de-Cubzac est amené à devenir un pôle d'échange multimodal. Le réseau ferré doit être modernisé notamment en matière de sécurité (passages à niveau...). L'augmentation de la fréquence des TER est indispensable. Des réserves d'espace doivent être prévues afin d'aménager autour de trois des quatre gares (Aubie-et-Espessas, Cubzac-les-Ponts, Gauriaguet) des lieux de vie et d'animation, notamment autour du pôle intermodal de Saint-André-de-Cubzac.*

*Le développement des transports collectifs passe par une optimisation de l'accès des gares et en particulier celle de Saint-André-de-Cubzac qui est le principal point d'intermodalité du territoire. C'est pourquoi il est prévu que les communes mettent en œuvre les mesures nécessaires dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme afin que 70 % des zones ouvertes à l'urbanisation soient desservies par une gare située à moins de 1 500 m et/ou se trouvent dans un corridor de 1 000 m de large de chaque côté du trajet des lignes de transports en commun par bus. En outre, un service de transports à la demande devra être mis en place pour desservir les zones non couvertes par le réseau de transports en commun.*

### Orientations

Le développement des transports collectifs sur le Cubzaguais passe par l'optimisation de leur accès en utilisant la « dorsale » constituée par la ligne TER qui structure le territoire.

Dans ce cadre, le SCOT se prononce en faveur de la constitution d'un pôle d'échange multimodal sur Saint-André-de-Cubzac, sur la réserve d'espace sur les trois autres gares pour la création de lieu de vie, et de parkings pour les autres usagers TER.

Les Communes en concertation avec les Maîtres d'ouvrage concernés, devront proposer des mesures d'intégration paysagère et de protection antibruit des infrastructures terrestres.

Les gestionnaires des infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires doivent mettre en œuvre des mesures physiques permettant de limiter les nuisances sonores de ces infrastructures.



## V.1.1 L'optimisation des ressources du réseau ferré et des transports en communs (suite)

### *Orientations*

#### **Bus**

Le SCoT prévoit de créer de nouvelles lignes de bus sur le Cubzaguais permettant de desservir l'ensemble des bourgs. A ce jour, les lignes existantes ne passent que sur les grands axes et ne desservent pas tous les bourgs du canton.

#### **Aménagement des abords des gares du Cubzaguais**

Objectifs :

- Encourager la multimodalité en améliorant le service actuel.
- Dynamiser l'économie locale tout en offrant la possibilité de préparer l'avenir avec le développement du train comme transport en commun en direction de l'agglomération.

A ce titre, un pôle multimodal est en cours de création sur la commune de Saint-André-de Cubzac.

Il s'agit là de compléter l'offre de transport en commun, avec l'aménagement des 3 autres gares du Cubzaguais, en développant une offre de proximité sur le canton (mailler le plus possible le territoire).

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 sera 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).

## V.1.1 L'optimisation des ressources du réseau ferré et des transports en commun (suite)

### *Orientations*

#### **Pôles d'échanges : stations, parkings et espaces publics Stationnement en Cubzaguais Requalification adaptation et création de stationnements**

Cette action est à mettre en lien avec la politique globale de développement des systèmes de déplacements « doux » mise en œuvre par la CDC (création d'un Pôle Multimodal à St André de Cubzac, Développement de pôle secondaire sur les 3 autres gares,...)

4 types de stationnements ont été identifiés :

- existants à identifier
- existants à améliorer
- projets en cours
- à créer

Dans le cadre de cette action, sont pris en considération des stationnements à ce jour « sauvages » utilisés pour du co-voiturage à destination de Bordeaux : cette action vise bien à favoriser le développement de cette pratique.

Elle vise également à doter les gares de parkings aujourd'hui inexistantes,...

Elle est à mettre en lien avec un projet pilote mené avec le Conseil Général de la Gironde avec la création de 3 lignes de bus supplémentaires.

Objectif premier de cette action : mettre à disposition les aménagements nécessaires à un changement d'habitude en matière de déplacements et ne pas être uniquement donneurs d'ordre, sans doter le territoire des structures répondant aux besoins de nos citoyens.

## V.1.2 Favoriser les modes de développement doux

### *Orientations*

Le constat : une population de plus en plus nombreuse (ambitions définies dans le SCOT : 25 000 hab en 2025) et une population active qui augmente et une population de plus en plus mobile.

L'ambition du SCoT est de faire en sorte que cette population ne soit pas de plus en plus motorisée.

A cet effet, des tracés ont été définis par la CDC et les communes du Cubzaguais. La vocation de ces pistes cyclables est de faciliter les déplacements quotidiens des citoyens de la CDC (trajets écoles, ...), de répondre à la vocation de loisirs et touristique du territoire.

La réalisation du projet est à moyen et long terme, du fait qu'il s'agit de réaliser ces aménagements au fur et à mesure de la réfection des infrastructures routières. Il s'agit dans certains cas de sécuriser des déplacements clairement identifiés et déjà utilisés, notamment à destination des établissements scolaires.

## V.1.2 Favoriser les modes de développement doux

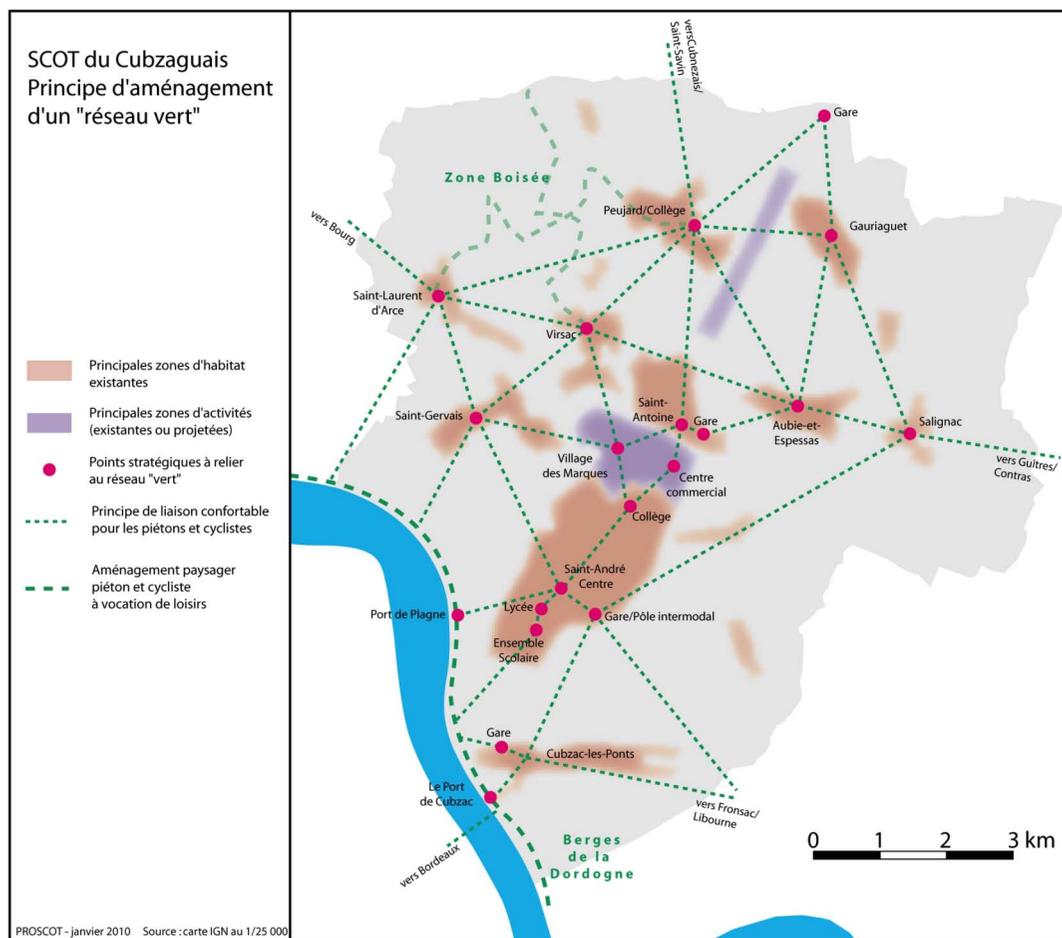
### Orientations

**Conforter le réseau de transports collectifs par un « réseau vert ».**

L'aménagement de cheminements doux destinés aux piétons et cyclistes sera favorisé. Ces cheminements relieront en priorité les points stratégiques tels que les bourgs, les gares, les établissements d'enseignement et les berges de Dordogne.

**Réalisation d'Aménagements favorisant l'utilisation du vélo dans les déplacements (pistes, bandes cyclables,...).**

Cette action est à lier à la politique globale de développement des systèmes de déplacements « doux » mise en œuvre par la CDC (création d'un Pôle Multimodal à Saint-André-de-Cubzac, Développement de pôles secondaires sur les 3 autres gares,...)



## **PARTIE 6**

# **Les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques**

## 6<sup>ème</sup> chapitre : les emplois et les activités économiques

- Le nombre d'emplois à créer pour conserver le même taux d'activité avec une population en forte croissance conduirait à la création de 1.750 emplois. Le SCoT, qui prévoit la réduction de la dépendance vis-à-vis de Bordeaux (et donc le nombre de déplacements pendulaires), s'est donc fixé un objectif de création supérieur à 1.750 emplois entre 2010 et 2025 : 260 dans le tissu urbain (commerces, artisanat et services) et 1.490 dans les nouvelles zones d'activités.

- Le positionnement stratégique du Cubzaguais à l'entrée de l'agglomération bordelaise justifie un second projet : l'implantation d'une vaste zone d'activités qui, de par sa position stratégique, pourra avoir entre autres une vocation logistique. D'autant que l'on dispose d'un terrain de plus de 70 ha, entre la N 10 et la voie ferrée Bordeaux/Saintes.

- Le premier projet est celui de la ZAC Parc d'Aquitaine, prévu sur le site de la Garosse, au nord de Saint-André-de-Cubzac. Il cumule les grandes infrastructures A 10, D 1010, D 137, D 67 Voie ferrée, Haut Débit, future ligne LGV... Sur plus de 100 ha, le Parc accueillera un pôle de services administratifs publics, un pôle commercial et de loisirs avec hébergements, un pôle artisanal, et un parc environnemental... Mais aussi des activités de formation et de recherche.

- De plus, en complément de ces deux grosses zones, il est prévu de créer des zones d'activités de proximité (5) à vocation essentiellement artisanale.

- Est également prévu un renforcement de l'offre touristique au travers d'un tourisme d'étape, d'un tourisme de nature, autour de la Dordogne aux berges aménagées et d'un tourisme de destination lié à l'attractivité de Bordeaux avec notamment la création du Parc de la Dordogne.

En 1999, d'après le recensement général de la population, le territoire du Cubzaguais comptait 8 026 actifs, dont **6 856** avaient un emploi : dont 3 062 sur la Communauté Urbaine de Bordeaux et 2 205 sur **la Communauté de Communes qui comptait au total 3 657 emplois.**

Le SCOT prévoit une augmentation de la population de **48% entre 1999 et 2025**. La même progression en terme d'emplois donnerait environ **5 400 emplois** sur le Cubzaguais en 2025, soit la création de **1 750 emplois entre 1999 et 2025**.

Un objectif de **création de plus de 1.750 emplois** permettrait la diminution de la dépendance économique avec les territoires voisins et de limiter les déplacements.

La Communauté de Communes a un taux de chômage élevé. Les opportunités qui se présentent, pour être pleinement exploitées, doivent entraîner une double mobilisation :

- En termes de formation, initiale ou continue, pour mettre les jeunes et les demandeurs d'emplois en situation de répondre aux demandes.
- En termes de sous-traitance, les entreprises locales et les artisans doivent se mettre en état d'intervenir sur les futurs chantiers.

La mise en place d'une « Maison de l'emploi » en lien avec l'ANPE faciliterait cette double adaptation et comblerait un manque crucial en matière de services de l'emploi sur le territoire du Cubzaguais.

L'objectif du SCOT est donc de favoriser la création de **1 750 emplois** d'ici 2025, dont :

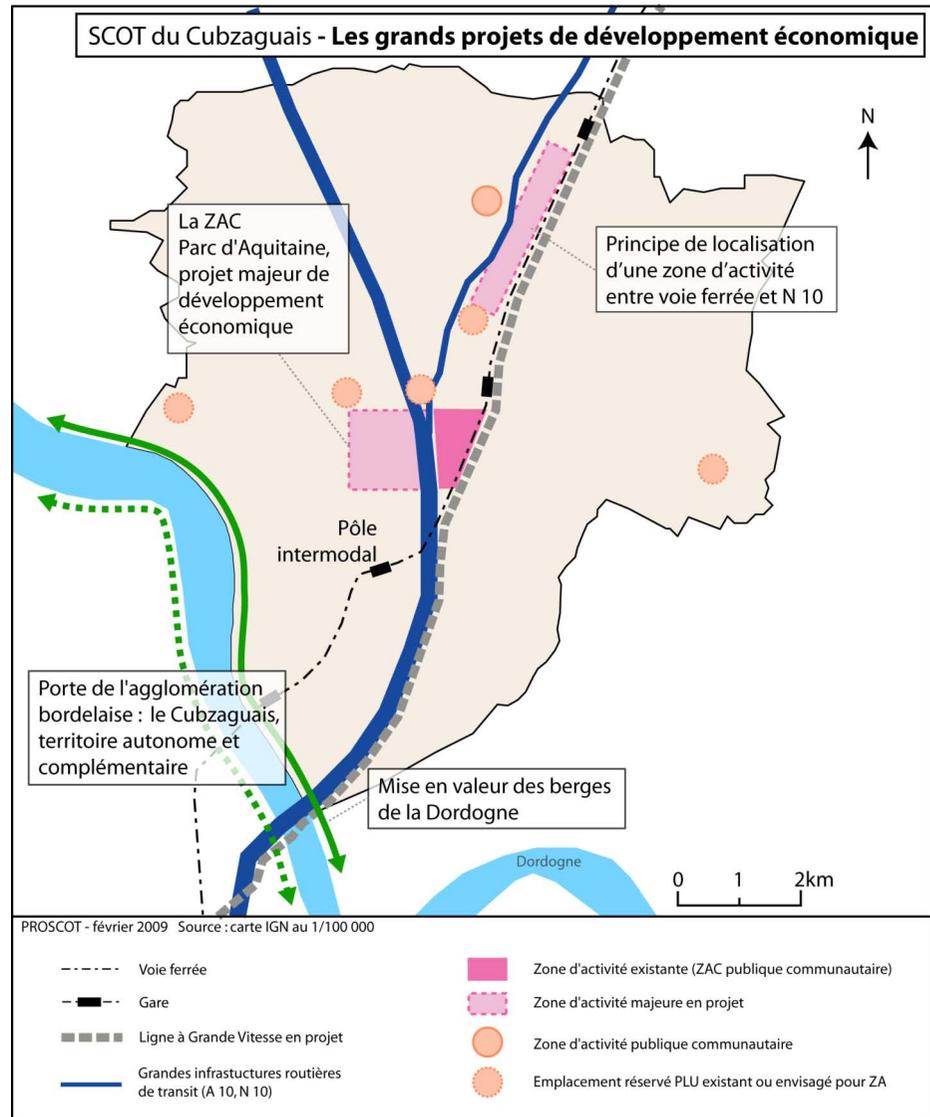
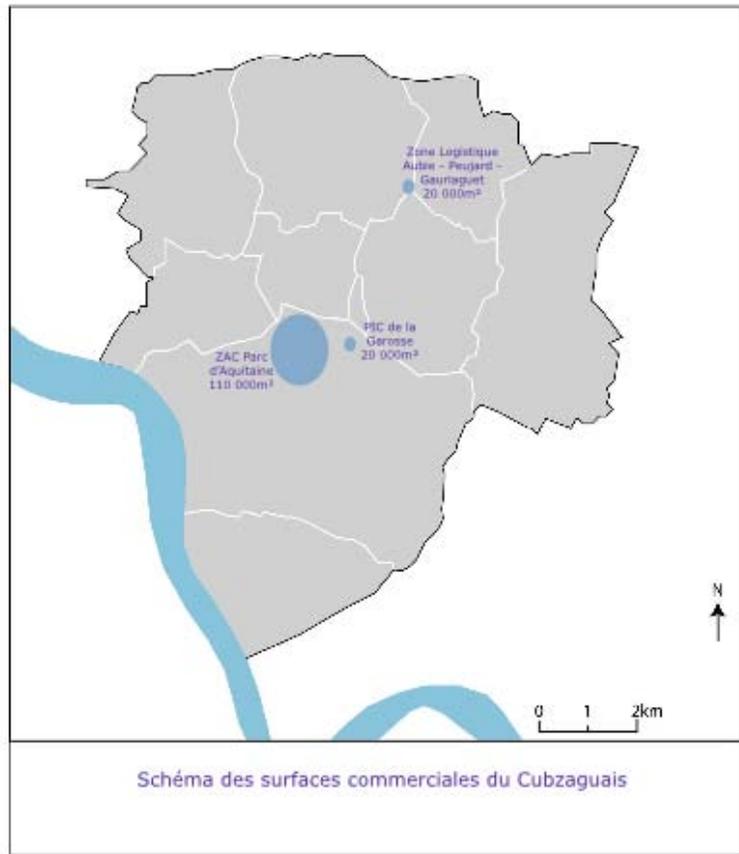
- **15%** dans le tissu urbain existant (essentiellement pour le tertiaire, une partie de l'artisanat, le petit commerce, les services) soit de l'ordre de **260 emplois** « urbains » à créer.
- **70%** dans les zones d'urbanisation nouvelle, le plus souvent sous la forme de parcs d'activités, ce qui représente **1 490 emplois** dans ces secteurs.

Dans le domaine économique, les politiques publiques que le SCOT déterminent ne peuvent évidemment fixer le nombre d'emplois à créer ; elles visent à en favoriser la création, qui est du ressort des entreprises, dans le cadre d'une attractivité globale du territoire que le SCOT promeut.

La programmation des sites économiques, en fonction des objectifs d'emploi et d'équilibre propres au SCOT, aboutit à envisager, d'ici 2025, **un volume de parcs d'activités de l'ordre de 170 ha.**

# Introduction

Cartes du Schéma commercial et carte du Schéma économique



## Les enjeux de la richesse en emplois des parcs d'activités

*La richesse en emplois des parcs d'activités peut notamment être mesurée par le nombre d'emplois créés par hectare.*

*Ce ratio varie fortement en fonction des activités, par exemple :*

- *Les activités logistiques créent en moyenne de 5 à 10 emplois à l'hectare.*
- *Les activités des PME/PMI modernes, si le coefficient d'emprise au sol est égal ou inférieur à 0,5 (en raison des aménagements extérieurs, stationnement, espaces, verts), génèrent 20 à 25 emplois à l'hectare.*
- *Les unités de production industrielle, compte tenu des critères de qualité nécessaires aux parcs d'activités, génèrent des ratios de l'ordre de 25 à 40 emplois à l'hectare.*

***Pour le SCOT, un ratio moyen de 20 emplois à l'hectare est retenu pour établir la corrélation entre emplois et consommation d'espace.***

# VI.1 Deux grands projets de développement économique



## VI.1.1 Zoom : La ZAC Parc d'Aquitaine

### Orientations (suite)

La situation stratégique du Cubzaguais justifie le Projet de Parc d'Aquitaine (Zone d'aménagement concerté), zone qui permettra de développer l'activité et l'emploi.

Le site retenu, celui de la Garosse, est placé au nord de Saint-André-de-Cubzac ; il s'inscrit dans un environnement rural, voire périurbain. Il est desservi par de grandes infrastructures : routières avec l'A 10, la D 1010, la D 137, la D 670..., ferroviaires avec la ligne Bordeaux Quimper, mais aussi par le Haut Débit (réseaux France Télécom, RTE, ASF, Cegetel...).

Situé à l'entrée de l'Aquitaine, il constitue un secteur stratégique, retenu pour y implanter un pôle économique, complémentaire de ceux qui existent sur Bordeaux ou sur le Pays de la Haute Gironde.

Le projet retenu consiste à mettre en place un Parc d'Activités à thème, susceptible de capter la clientèle de passage mais aussi d'attirer les habitants de la Gironde. Il est destiné à regrouper des activités commerciales, culturelles et de loisirs, répondant aux nouveaux comportements des consommateurs et de réduire ainsi la dépendance du Cubzaguais vis à vis de l'agglomération bordelaise.

La ZAC Parc d'Aquitaine vise à créer une dynamique de développement en favorisant l'implantation d'entreprises et d'activités nouvelles. Elle devrait bénéficier d'une image terroir par la promotion de l'artisanat local et des produits régionaux, en particulier les vins de Bordeaux.



# VI.1 Deux grands projets de développement économique



## VI.1.1 Zoom : La ZAC Parc d'Aquitaine (suite)

### Orientations (suite)

Elle porte sur une surface totale de plus d'un 100 ha. Cela permettra d'affecter :

- 190.000 m<sup>2</sup> de SHON pour les activités commerciales, de loisirs et touristiques, à l'est du mail d'accès, en façade de l'A10 et de la RD 1010.
- 86.800 m<sup>2</sup> de SHON, pour les activités tertiaires, de loisirs, touristiques et des équipements publics, à l'ouest du mail d'accès, en bordure de la RD 1010 et de la RD 137.
- 36.500 m<sup>2</sup> de SHON, pour la zone mixte logements / artisanat, au Nord-Ouest de la ZAC.

La ZAC sera ainsi en mesure d'accueillir :

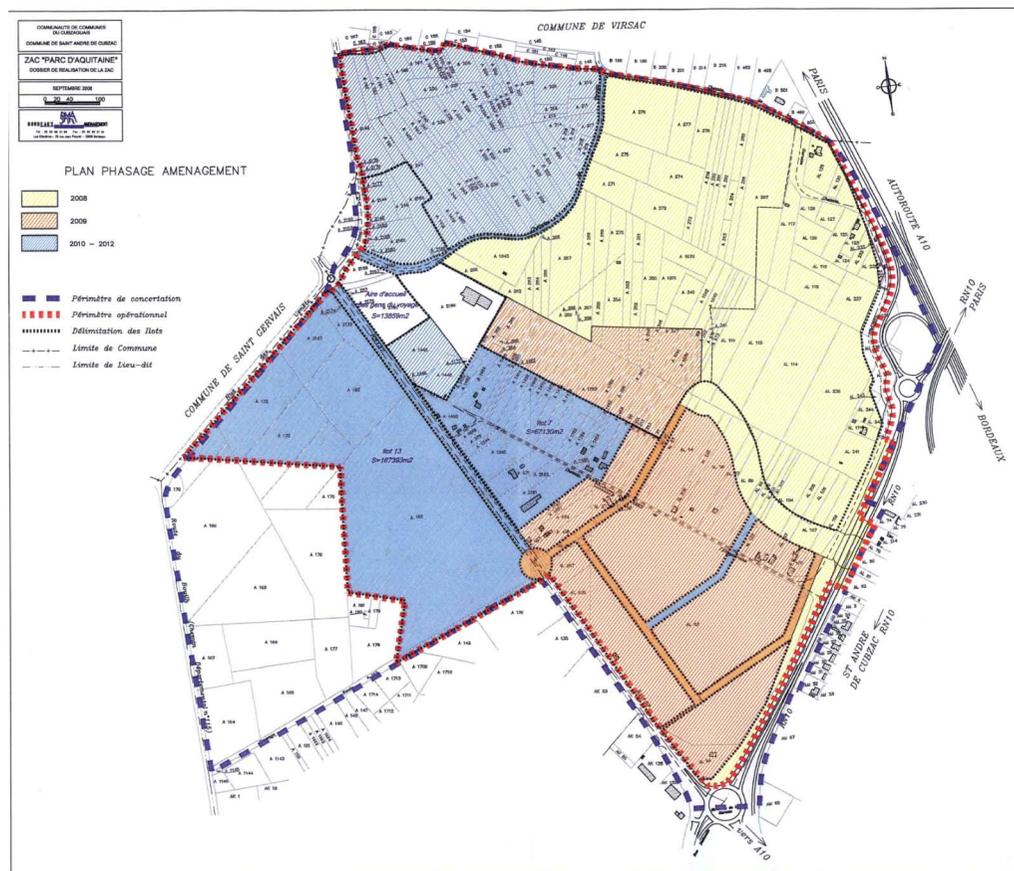
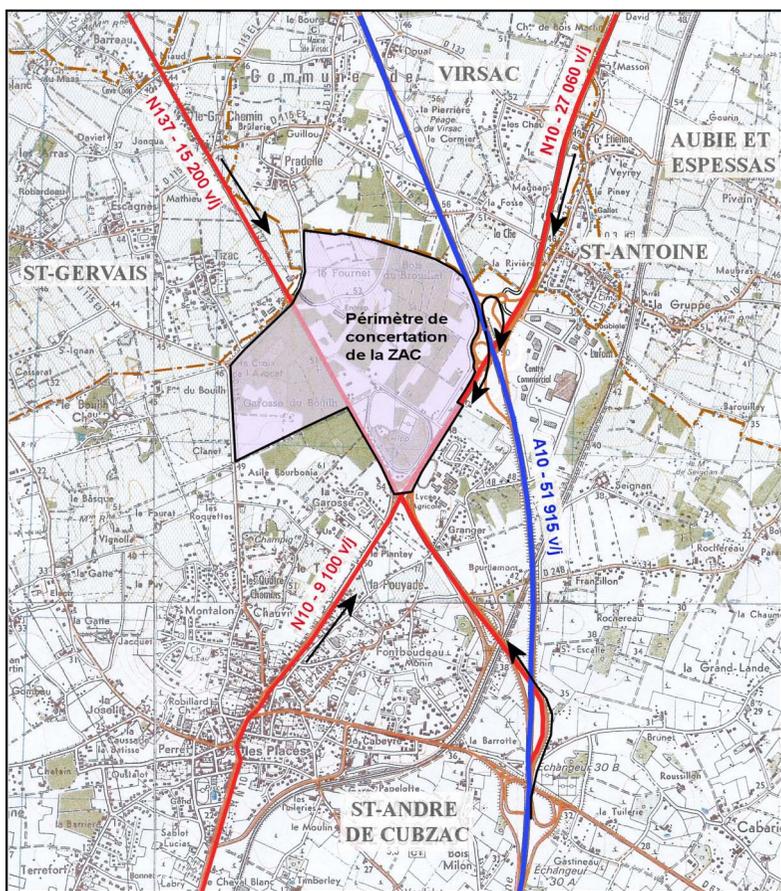
- Un pôle de services : maison des services publics de la Communauté de Communes, des services de l'Etat, des syndicats intercommunaux et des associations d'intérêt public.
- Un pôle de tertiaire supérieur (recherche, développement, haute technologie).
- Un pôle commercial et de loisirs avec des hébergements.
- Un pôle artisanal.
- Un secteur d'habitat pour la réalisation de 10 logements.
- Un parc environnemental pour des activités pédagogiques (arboretum) et de loisirs (parcours santé).

La spécificité de ce nouveau site, complémentaire de la Garosse Est, sera affirmée par une forte dimension paysagère qui reposera, entre autres, sur deux parcs environnementaux constitués d'ensembles boisés préservés et de nouveaux espaces plantés. Par ailleurs, en application de la loi sur l'eau, des coefficients maximum d'imperméabilisation des sols ont été définis, pour réduire les ruissellements et limiter les mesures compensatoires.

# VI.1 Deux grands projets de développement économique



## VI.1.1 Zoom : La ZAC Parc d'Aquitaine (suite)



# VI.1 Deux grands projets de développement économique



## VI.1.2 Zoom : La zone d'activités à vocation logistique

### Orientations

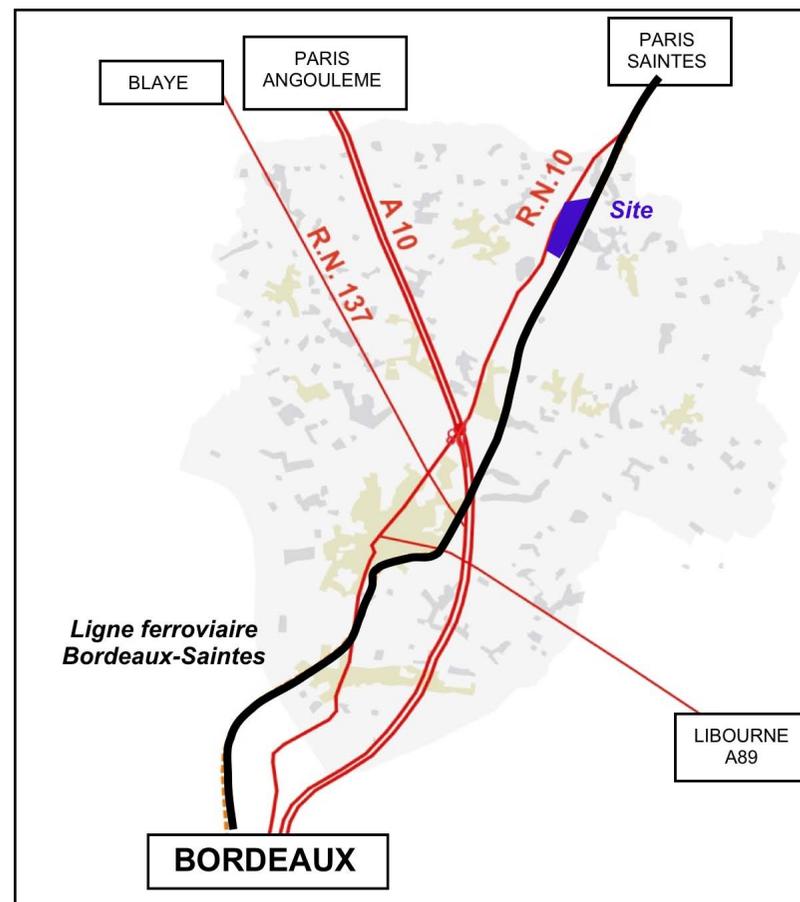
Le Cubzaguais a toujours subi l'ensemble des infrastructures qui le traversent et parfois le desservent. Ce second projet de zone d'activités entend retourner cette situation et les mettre au service du développement du territoire.

Le territoire bénéficie, en effet, d'une position stratégique exceptionnelle, à la croisée des axes de communication Nord-Sud (A10 et RN10 - le corridor Atlantique) et Est-Ouest (l'axe Atlantique-Méditerranée) à l'entrée de l'Aquitaine, de la Gironde et de l'agglomération bordelaise, et à proximité d'axes majeurs et très fréquentés. Il est donc logique de vouloir utiliser cette position pour développer une zone d'activités qui, au regard de sa situation géographique, pourrait avoir entre autre une vocation logistique.

Ce site est facile d'accès et admirablement positionné:

- plus de 50 hectares avec une extension possible à 130 ha
- entre la N 10 et la voie ferrée Bordeaux Saintes
- desservi par un échangeur.

Concernant sa vocation logistique, le ferroutage pourrait être envisagé et une étude à ce sujet pourrait être lancée afin de vérifier la faisabilité du projet.



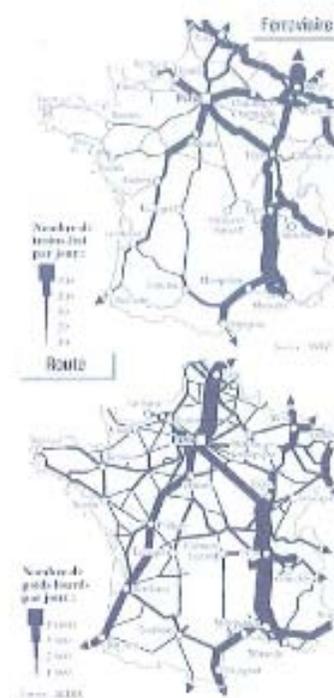
# VI.1 Deux grands projets de développement économique

## VI.1.2 Zoom : La zone d'activités à vocation logistique (suite)

### Orientations (suite)

Le territoire bénéficie, en effet, d'une position stratégique exceptionnelle, à la croisée des axes de communication Nord-Sud (le corridor Atlantique) et Est-Ouest (l'axe Atlantique-Méditerranée) à l'entrée de l'Aquitaine, de la Gironde et de l'agglomération bordelaise, et à proximité d'axes majeurs et très fréquentés. Il est donc logique de vouloir utiliser cette position pour développer une activité logistique majeure.

Or tout permet d'anticiper un développement des échanges fer-routes au travers du ferroutage : la saturation en cours du couloir rhodanien, le développement prévisible des échanges avec l'Espagne et le Portugal, la saturation progressive de l'axe routier Nord-Sud. Ainsi la logistique fer-route apparaît-elle comme un secteur d'avenir sur l'axe Atlantique.



# VI.1 Deux grands projets de développement économique



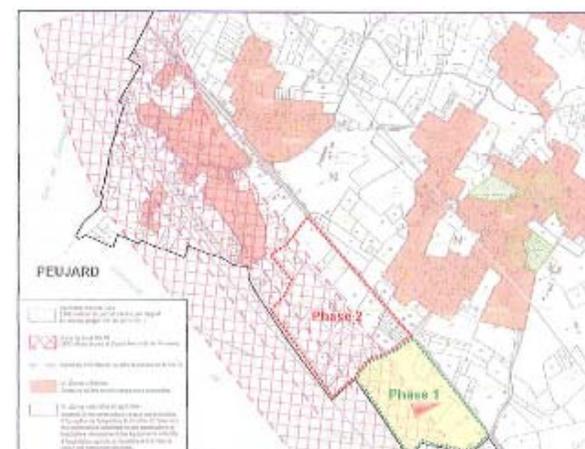
## VI.1.2 Zoom : La zone d'activités à vocation logistique (suite)

### Orientations (suite)

Or le territoire du Cubzguais dispose d'un site facile d'accès et admirablement positionné : plus de 70 hectares (avec une extension possible à 135 ha), entre la N 10 et la voie ferrée Bordeaux Saintes, desservis par un échangeur et embranchables sur la voie ferrée. Il a ainsi vocation à devenir un territoire pilote en matière de ferroutage.

Le projet vise à accueillir des entreprises intervenant sur la grande distribution et le transport dans le Grand Sud-Ouest, ainsi que sur l'entreposage des marchandises. Un schéma d'aménagement, en forme d'avant projet de définition, doit être mis à l'étude par la Communauté de Communes dans les prochains mois : il amènera les trois communes concernées, Gauriaguet, Peuchard et Aubie-et-Espessas, à revoir leurs documents d'urbanisme pour les mettre en accord avec le Projet ainsi défini.

Le projet sera réalisé en plusieurs phases afin de s'adapter à l'évolution de la demande. Il nécessitera la viabilisation du terrain et la réalisation d'embranchements ferrés.



Extrait du plan de zonage de la carte communale de Gauriaguet en cours d'approbation

## VI.2 Optimiser et préparer les conditions du développement économique



### VI.2.1 Une offre de qualité à destination des entreprises

#### Orientations

Les sites d'activités du Cubzaguais viseront à développer leur niveau de qualité globale au profit de l'emploi et de l'environnement du territoire, notamment :

- En mettant l'accent sur l'importance des études préalables.
- En favorisant l'intégration paysagère des parcs et sites d'activité, ainsi que des plantations et des liaisons douces.
- En encourageant des démarches innovantes de type « Haute Qualité Environnementale ».
- En privilégiant la densification.

La programmation des sites d'activités du Cubzaguais s'attachera à respecter le principe d'économie de l'espace tout en réalisant les objectifs du SCOT en terme de création d'emplois.

Ce principe correspond à l'objectif de consommation de l'ordre de 170 ha à l'horizon 2025.

Ces surfaces n'incluent pas les zones artisanales de petites dimensions, les entreprises artisanales étant autorisées à s'implanter sur l'ensemble du territoire du SCOT.

A ce titre, cinq zones ont été identifiées pour recevoir des zones d'activités de proximité : 1 à Salignac, 1 à Aubie-et-Espennas, 1 sur Saint-Gervais - Saint-André-de-Cubzac - Virsac, 1 sur Saint-André-de-Cubzac - Virsac, 1 à Saint-Gervais.

Elles n'incluent pas non plus les activités économiques créées ou étendues au sein des zones urbanisées, qui ont vocation à accueillir des activités tertiaires non polluantes dans une perspective d'utilisation maximale du tissu urbain.

## VI.2 Optimiser et préparer les conditions du développement économique



### VI.2.2 Qualifier le foncier à destination économique

#### Orientations

Les exigences d'accessibilité, les opportunités de développement tout comme les impératifs de protection de l'environnement doivent être pris en compte dans la réalisation de ces zones.

Des réflexions doivent être menées sur les modes de déplacements, la visibilité des activités et la gestion environnementale.

La réalisation prochaine de la zone d'activités d'Aquitaine, et la mise en place de la future zone d'activités au nord du territoire, entre la voie ferrée et la RN 10, s'attacheront à la lisibilité de leur offre vis-à-vis de l'extérieur.

#### Recommandations

La création de ces zones devrait s'accompagner d'une offre de formations pour les jeunes, particulièrement sur le lycée professionnel de Saint-André-de-Cubzac.

La formation des adultes devrait également être prise en compte dans la perspective de débouchés pour des chômeurs présents sur le territoire

Pépinière d'entreprises (à développer)

Centre de Recherche et Développement sur le développement durable et la gestion urbaine (à développer)

Des zones d'activités artisanales seront déterminées par les PLU (5 à ce jour). Elles auront vocation à être implantées le long des axes principaux et secondaires, de préférence à proximité des villages et des bourgs, dans une double perspective de développement des emplois ruraux via l'implantation de nouvelles entreprises et de l'extension des activités artisanales existantes. Afin d'éviter une saturation de la demande et de limiter les phénomènes de concurrence, la coopération entre communes voisines sera privilégiée.

Elles devront répondre aux critères suivants :

- Etre aisément connectées aux réseaux de transports collectifs.
- Etre immédiatement connectées à l'itinéraire poids lourds.
- Etre reliées, de manière satisfaisante pour les besoins des entreprises, aux réseaux (eau, assainissement, électricité, gaz, télécoms, haut débit).
- S'inscrire en continuité avec le tissu urbain.
- S'intégrer au mieux dans le paysage, notamment à proximité des entrées de ville.
- Maîtriser leur impact environnemental et leur intégration paysagère.

### VI.3.1 Vers une diversification de l'offre touristique

**L'optimisation et la préparation des conditions de l'offre de développement économique s'illustre également par le développement touristique**

**Le territoire communautaire peut développer trois formes de tourisme :**

- *Un tourisme d'étape, à environ 600 Km de la capitale : tant pour les véhicules de tourisme à la recherche d'un gîte et d'une table que pour les poids lourds soucieux d'entretien.*
- *Un tourisme de nature, basé sur la présence de la Dordogne, dès lors que sa façade est aménagée d'une façon qui la préserve et la met en valeur.*
- *Un tourisme de destination lié au classement de Bordeaux au patrimoine de l'Humanité. Le territoire de la Communauté est un point de départ normal pour découvrir les trésors de la capitale de l'Aquitaine.*

#### Recommandation

Développement de l'œnotourisme par la visite, la dégustation dans les propriétés des productions du territoire. Ce dispositif pourrait être complété par une offre d'hébergement.

Charte de mise en valeur des terroirs viticoles en cours d'élaboration par la Fédération des syndicats des Grands Vins de Bordeaux en concertation avec l'INAO.

#### Orientations

Le développement du tourisme sur le Cubzaguais a comme objectif de développer la fréquentation du territoire par les promeneurs, les randonneurs, les utilisateurs des équipements de loisirs et sportifs du territoire afin d'initier une évolution vers un tourisme de plus longue durée.

Cette double orientation suppose :

- La mise en place et le développement d'installations touristiques (gîtes, hôtels de capacité petite et moyenne, restaurants, cafés, camping).
- La valorisation des atouts du territoire : équipement des berges de la Dordogne et des différentes zones commerciales, le développement d'un réseau vert et de pistes cyclables.
- La formation à l'accueil international des professionnels du tourisme.
- La gestion et la mise en valeur globale des paysages et des patrimoines.

## VI.3 Développer l'offre touristique

### VI.3.2 Création du Parc de la Dordogne - Aménagement des berges

Le Cubzaguais compte 3 communes le long des rives de la Dordogne et 3 ports :

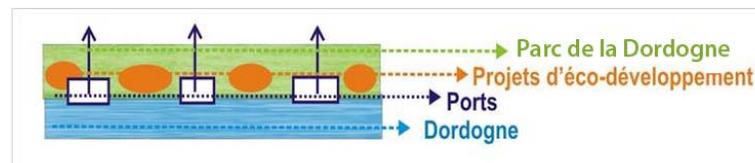
- le port de Plagne à Saint-André-de-Cubzac
- le port de Cubzac-les-Ponts
- Port Neuf, sur les communes de Saint-André-de-Cubzac et de Saint-Gervais

Malgré de nombreux équipements existants, le potentiel « Dordogne » demeure sous valorisé.

#### Orientations

Il s'agit par cette action :

- d'améliorer et d'optimiser les pratiques de la navigation au départ de ces ports (réfection et extension des pontons existants)
- création de pontons bateau à passagers
- de contribuer à la réfection de calles de mise à l'eau
- d'aménager les abords des ports (aires de pique nique, bancs, sanitaires, espaces verts, stationnement,...)
- de prévoir et mettre en œuvre une signalétique
- de prévoir la mise en place de lien piétons (chemin de rando) et vélo (piste ou bande cyclable) pour relier les 3 ports et bien entendu les relier à des infrastructures similaires sur les territoires limitrophes.
- créations publiques et ou privées de structures permettant d'animer ces ports (capitainerie, aires de campings cars, restaurants...)
- de faire du Parc de la Dordogne un point de départ de circuits fluviaux et de voies vertes (randonnées, etc.).



## PARTIE 7

# Les orientations relatives à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville

## 7<sup>ème</sup> chapitre : les entrées de ville

- Les entrées de ville jouent un rôle important pour la lisibilité d'un territoire ainsi que pour la perception de ses qualités spécifiques. Leur traitement se fera dans le cadre de la Charte Architecture et Paysage. Le SCoT entend que les communes veillent à définir dans leur propre projet d'urbanisme les règles propres à améliorer la qualité de ces entrées et à éliminer toute impression de désordre et de confusion :

- les alignements du bâti
- l'organisation de la circulation
- les cheminements doux
- les espaces verts
- l'éclairage public
- le stationnement

## Introduction

*L'objectif du projet du SCOT est de donner l'image du territoire soigné, préservé et dynamique. Ceci suppose d'assurer une bonne gestion paysagère des abords des grandes infrastructures qui sont les lieux offrant les premières perceptions du territoire et qui supportent les flux de déplacements les plus importants.*

*Il s'agit donc, lors de l'aménagement (création ou modification) de ces infrastructures, de chercher les moyens de restauration ou de création de scènes paysagères attractives par la réalisation de plantations ou par l'ouverture de « fenêtres » sur le paysage dans une logique de mise en scène du territoire. Il s'agit aussi, lors de l'urbanisation des abords, de traiter cette frange afin de qualifier cet espace de transition et l'espace urbain dans lequel on pénètre.*

## Orientations

*Il est prévu de réaliser une Charte des paysages et une Charte architecturale pour préserver et mettre en valeur le patrimoine existant.*

# VII.1 Les entrées de ville et les grands axes routiers

## VII.1.1 Les entrées de ville

*Au-delà des coupures d'urbanisation, la lisibilité et l'image du territoire sont tributaires de l'organisation des entrées de ville. Il s'agit bien évidemment en premier lieu des grands axes pénétrants du territoire mais aussi des itinéraires secondaires, parfois touristiques.*

### *Orientations*

Les communes concernées par les entrées de ville le long des infrastructures visées à l'article L. 111-1-4 1<sup>er</sup>. alinéa du CU définiront dans les P.L.U. les règles permettant la mise en valeur de ces sites en prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.

Ces règles porteront notamment sur :

- les alignements du bâti,
- la circulation automobile (contre-allées, voies réservées aux bus, etc...),
- la promotion des cheminements doux (pistes cyclables, voies multi-usages...)
- les espaces verts et plantations,
- l'éclairage public,
- la restructuration du stationnement, ...

La réalisation d'un règlement de publicité est également fortement encouragée ainsi que la réhabilitation des façades commerciales qui le justifient.

### *Recommandation*

Au-delà des routes visées expressément par l'article L 111-1-4, il est fortement recommandé aux collectivités de définir des règles similaires pour améliorer le cas échéant la qualité des entrées de ville. L'organisation de la publicité constitue également un élément important de lisibilité et de qualité de l'entrée de ville.



# VII.1 Les entrées de ville et les grands axes routiers



## VII.1.2 Les grandes infrastructures

### *Orientations*

Favoriser la constitution de séquences paysagères aux abords des grands axes routiers et ferroviaires

## PARTIE 8

# Les orientations relatives à la prévention des risques

## 8<sup>ème</sup> chapitre : la prévention des risques et le choix d'un modèle plus « durable » de vie.

-Cela passe par une meilleure gestion des effluents et des déchets :

- optimiser l'assainissement des eaux usées domestiques (notamment en conditionnant l'urbanisation à la proximité d'un réseau d'assainissement) ;
- encourager la valorisation des déchets ménagers et améliorer l'intégration paysagère des points de collecte ;
- mieux maîtriser les pollutions, qu'elles soient d'origine industrielle ou agricole.

- Promouvoir une meilleure utilisation rationnelle de l'eau.

- Mieux maîtriser les consommations d'énergie au niveau des dispositifs individuels, par le développement des dispositifs HQE, par l'utilisation des ouvrages améliorant les bilans énergétiques (végétalisation, récupération des eaux pluviales...).

- Réduire les risques naturels et technologiques, notamment les risques d'inondation, les retraits/gonflements de l'argile ou les mouvements de terrain.

# VIII.1 La gestion des pollutions : favoriser le développement d'un modèle urbain plus durable



## VIII.1.1 Gérer les effluents et les déchets

### *Orientations*

Favoriser l'optimisation de l'assainissement des eaux usées domestiques :

- Privilégier le développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis ou potentiellement desservis par le réseau d'assainissement collectif. A défaut, les solutions les plus adaptées pour gérer les eaux usées dans les meilleures conditions seront étudiées préalablement à tout projet de renforcement de l'urbanisation.
- Prendre en compte et établir une cohérence étroite entre projets de développement et capacité et dimensionnement des systèmes de traitement des eaux usées collectifs.
- Rechercher un fonctionnement optimal des réseaux de collecte.

Encourager la valorisation des déchets ménagers.

Rechercher l'intégration paysagère des points de collecte : les PLU veilleront à imposer des locaux pour le stockage des déchets pour toutes les zones d'activités et les opérations de construction de taille importante, dimensionnés en fonction des contraintes du système de collecte et intégrés dans le paysage du secteur (mise en place de haies,...).

### *Orientations (suite)*

Renforcer la maîtrise des pollutions d'origine industrielle et agricole :

- Prendre en compte la sensibilité du réseau hydrographique dans les projets de développement agricole.
- Favoriser la maîtrise de la fertilisation et l'utilisation de produits phytosanitaires.
- Limiter l'impact des produits phytosanitaires, en promouvant par exemple l'enherbement des parcelles plantées en vignes et en préservant les haies et boisements (fixation des phytosanitaires évitant le lessivage des sols et de fait une plus grande altération des milieux aquatiques).
- Limiter les risques de déversements directs des effluents émanant des activités industrielles dans les réseaux collectifs publics lorsqu'il y a incompatibilité d'usage. Les PLU devront instaurer des règles visant cet objectif (article 4 des règlements: conditions de desserte des terrains par les réseaux).

Lutter contre les décharges sauvages et dépôts d'immondices, notamment en bord de cours d'eau, afin d'éviter une pollution des eaux superficielles et souterraines.

Favoriser le recyclage des déchets verts par compostage.

# VIII.1 La gestion des pollutions : favoriser le développement d'un modèle urbain plus durable



## VIII.1.2 Promouvoir une utilisation rationnelle de l'eau

### *Orientations*

Rechercher un fonctionnement optimal des réseaux d'adduction en eau potable.

Permettre le recours à des ressources de substitution aux captages d'eau potable dans les nappes profondes.

Promouvoir la diversification des ressources en eau.

Encourager un usage rationnel de l'eau, notamment dans les projets de création de parcs d'activité et équipements collectifs (mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage ou autre usage ne nécessitant pas d'eau potable).

### *Orientations (suite)*

Garantir une gestion adéquate des eaux pluviales dans les zones d'activités et les opérations de construction de plus de 10 logements, en particulier vis-à-vis de la qualité des rejets au vu des objectifs de qualité fixés pour les cours d'eau concernés, et de la mise en place de réseaux d'eaux pluviales : les PLU veilleront à ce que toute opération ne génère pas un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. Ils veilleront également à ce que, pour des opérations générant une imperméabilisation des sols importante (parkings, bâtiments de grande superficie), les eaux de ruissellement soient collectées et traitées.

Assurer une défense incendie de secteurs urbains ou industriels, notamment par la création de réserves d'eau ou de retenues d'eau sur le réseau hydrographique (cf orientations sur le bon fonctionnement du réseau hydrographique).

# VIII.1 La gestion des pollutions : favoriser le développement d'un modèle urbain plus durable

## VIII.1.3 Maîtriser les consommations d'énergie

### *Orientations*

Inciter au développement de constructions peu consommatrices en énergie (matériaux de construction écologique, à haut rendement d'isolation, ...).

Permettre et faciliter le recours aux dispositifs, individuels ou collectifs, permettant la production et l'utilisation d'énergies renouvelables.

Promouvoir une démarche de type HQE dans tous types de projets de constructions (liés à l'habitat, aux équipements publics, aux activités économiques,...). Les PLU intégreront des dispositions réglementaires permettant aux constructeurs de développer ces techniques.

Les PLU (articles 10 et 11) pourront permettre, sous condition d'intégration paysagère, d'intégrer les ouvrages permettant d'améliorer les bilans énergétiques et la maîtrise des ressources (panneaux solaires, toits végétalisés, système de récupération des eaux pluviales pour l'utilisation dans un circuit d'eau domestique non potable et arrosage, ...). Des dérogations sont toutefois envisageables dans les conditions prévues par les dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, l'orientation et l'implantation du bâti pour les nouvelles urbanisations pourront également prendre en compte l'optimisation de la maîtrise des énergies.

Les aménagements facilitant le tri sélectif et plus généralement toutes mesures de sensibilisation à la réduction de la production des déchets à la source doivent être encouragées.



Exemple de maison HQE



## Introduction

Les risques naturels dans le territoire sont liés aux phénomènes d'inondation, de retrait/gonflement des argiles ainsi qu'aux mouvements de terrains.

Le SCOT apporte des modalités de prise en compte des risques en ayant pour objectif :

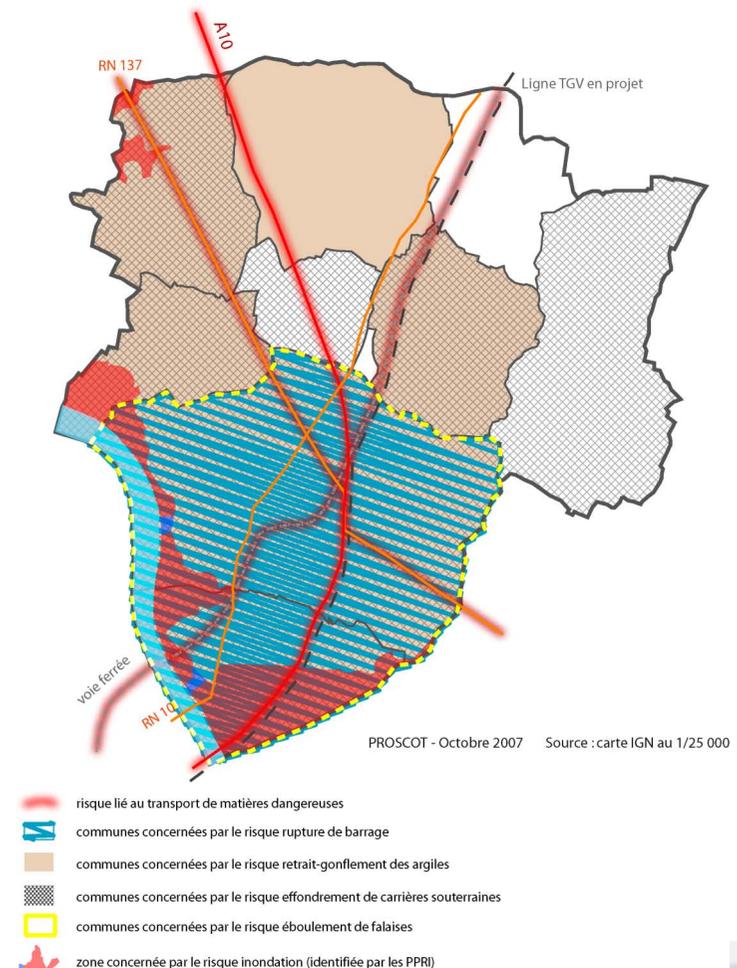
- o de relayer ou de compléter l'information sur la présence potentielle de risques et de définir le degré de contraintes engendré par la prise en compte des aléas et risques ;
- o de définir des mesures favorisant la lutte contre les risques et la prévention au regard de l'urbanisation.

Le contexte des risques nécessite surtout, du point de vue de l'urbanisation, une gestion sectorisée qui trouvera davantage à se mettre en œuvre dans le cadre des PLU ainsi que dans les opérations d'aménagement pour lesquelles ces PLU prévoient les modalités de réalisation.

Il existe actuellement un PPRI, opposable aux tiers, et les documents d'urbanisme doivent respecter un strict rapport en conformité avec les règles qu'il établit.

Si le SCOT doit également le respecter, le PPRI implique une gestion urbaine à l'échelle de la parcelle qui n'est pas l'échelle d'aménagement du SCOT.

### LES RISQUES



### *Orientations*

Les secteurs concernés par les zonages réglementaires des PPRI de la Dordogne et du Moron ne pourront recevoir qu'une urbanisation maîtrisée dans les conditions de constructibilité prévues dans les PPRI afférents.

Encourager la réalisation de PPR retrait/gonflement des argiles et de PPR Mouvements de terrain.

Favoriser la connaissance des sites et sols pollués du territoire intercommunal en vue de prévoir les conditions d'usage de ces sols.

Le Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement Durable a fait approuver un renforcement des dispositifs d'entretien des digues.

### *Orientations (suite)*

Favoriser la connaissance des risques liés au retrait/gonflement des argiles et aux mouvements de terrain (effondrement de carrières souterraines) :

- Solliciter la réalisation d'études de définition de l'aléa et l'étendue du risque en préalable à l'élaboration des documents d'urbanisme et à tout projet d'aménagement d'importance (zones d'activités, opérations de construction de plus de 10 logements).
- En fonction de ces études, édicter des mesures d'urbanisme ou des mesures correctrices nécessaires pour une bonne prise en compte du risque et assurer une prévention efficace lors de la construction des bâtiments.

Les aménagements et documents d'urbanisme veilleront à garantir la compatibilité des usages de sol et de la vocation des espaces au regard des installations ou infrastructures pouvant générer des nuisances potentielles:

- Tenir compte des infrastructures soumises au transport de matières dangereuses pour veiller à ne pas augmenter l'exposition au risque des populations.
- La conception des projets urbains devra tenir compte des nuisances induites par les infrastructures afin de préserver les quartiers d'habitat de ces dernières.