

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

A - LES OPTIONS COMMUNALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT

La commune de Cubzac-les-Ponts a enregistré une croissance démographique très importante entre 1968 et 1999, avec un quasi triplement de sa population en 30 ans.

Il s'est donc agi, durant cette période, d'une mutation importante de la commune, qui est passée d'un statut de commune rurale à un statut de commune périurbaine, sous influence croissante de l'agglomération bordelaise.

Le caractère résidentiel de la commune est ainsi fortement affirmé, avec une prédominance des familles et un important phénomène de migrations alternantes domicile-travail.

La commune souhaite, pour les années à venir, concilier un développement urbain maîtrisé avec la préservation, des activités agricoles et viticoles et de son patrimoine naturel.

En terme de prévisions démographiques, la commune a situé un objectif raisonnable de population à 2270 habitants à l'horizon 2015.

Cet objectif municipal est en relation avec le taux annuel d'évolution de la population enregistré sur l'agglomération durant la période récente (1,5 %).

Nbre d'habitants	2004	2010	2015	2020
Taux moyen annuel d'évolution de 1,5 %	1950 hab.	2135 hab.	2270 hab.	2450 hab.

Sur la base d'un objectif de population situé à 2270 habitants en l'an 2015, les besoins en logements à l'horizon 2 015 s'établiraient aux alentours de 155 logements (programmes neufs ou réhabilitation du parc ancien existant).

Besoins en logements 2015 : 155 logements.

B - LES CHOIX URBAINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT

Un des enjeux importants pour les années à venir consiste pour la commune à se donner les moyens d'accueillir une population nouvelle de manière maîtrisée, dans le respect des différentes protections et contraintes qui concernent son territoire.

- **B.1 - REPONDRE A LA DEMANDE RESIDENTIELLE EN CONFORTANT LE BOURG**

La commune souhaite de manière raisonnable ouvrir l'offre foncière constructible, afin de répondre à la demande résidentielle qui s'exprime de manière importante durant ces dernières années, et afin de conserver une bonne dynamique communale.

*** Affirmer un périmètre définissant la limite urbaine**

L'option retenue en terme de développement urbain consiste à affirmer un périmètre définissant la limite à l'extension urbaine.

La définition de la zone urbaine doit respecter les spécificités du territoire communal en tenant compte, de la protection du territoire viticole sur le plateau, des contraintes de relief (zone de coteaux), de la présence de la zone inondable.

*** Favoriser à l'intérieur de ce périmètre l'aménagement du foncier non bâti**

La commune souhaite valoriser le potentiel foncier existant à l'intérieur de l'enveloppe bâtie.

Il a donc été recherché un « remplissage » des zones bâties existantes, pouvant intégrer la production de petits programmes en individuels groupés et petits collectifs.

Les secteurs restant libres à l'intérieur de la zone agglomérée du bourg sont toutefois limités, les zones d'urbanisation future délimitées dans le cadre du P.O.S. ayant permis la réalisation d'opérations d'ensemble. Les ensembles fonciers disponibles d'une certaine dimension, retenus pour un aménagement d'ensemble, sont constitués par les secteurs suivants.

- « Au Moulin de la Racace », « Aux Moulins »

Située aux abords immédiats du bourg commercial, la zone peut permettre d'en conforter les fonctions de centralité et constitue un secteur d'enjeux particuliers.

- « La Redoute, Grate Cap, Aux Carces »

L'ensemble de la zone (croupe en surplomb par rapport à la zone inondable) peut permettre un élargissement du périmètre urbain, et un recentrage du bourg sur sa marge Ouest, en même temps qu'une meilleure organisation urbaine de secteurs partiellement bâtis.

*** L'urbanisation Est de l'autoroute**

Sur la zone Est de l'autoroute, l'option retenue par la commune consiste à maintenir le zonage actuel du P.O.S., afin de préserver les intérêts des résidents concernés par une expropriation dans le cadre de la réalisation de la future ligne LGV.

En outre, la commune souhaite pouvoir offrir la possibilité, aux personnes concernées, de réaliser une nouvelle construction dans un site proche.

• B.2 - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

*** Renforcement et aménagement des réseaux**

La commune a réalisé un schéma communal d'assainissement, qui précise la zone retenue pour une desserte par l'assainissement collectif.

La commune a prévu, dans le cadre des investissements programmés avec le Syndicat intercommunal, une extension de la capacité de la station d'épuration, qui intègre les extensions urbaines prévues dans le cadre du PLU, de même qu'une extension du réseau en secteur Ouest. Elle prévoit en outre, au plan de la protection incendie de conforter le dispositif, afin de répondre à une bonne couverture des zones bâties.

*** Politique en faveur de la diversité de l'habitat**

La commune souhaite acquérir les terrains, lieu-dit « le Moulin » (difficultés foncières à ce jour), afin de compléter l'offre en logements sociaux.

Elle a ainsi la volonté de poursuivre une politique en faveur d'une diversification de l'habitat, engagée avec la réalisation d'un parc de logements locatifs sociaux, politique qui s'inscrit par ailleurs en terme de projets, dans les orientations proposées par le Schéma de Développement de la Communauté de Communes du Cubzaguais.

*** Amélioration des équipements**

La commune s'est engagée dans une politique en direction des équipements d'accueil et de services permettant de répondre aux besoins de la population :

- Au plan scolaire, ouverture d'une classe supplémentaire, qui couvre les besoins futurs,
- Au plan sportif, mise en service d'un second terrain de football, projet d'extension du club-house du tennis, construction d'un second court de tennis couvert, d'un gymnase ,
- Au plan associatif, réaménagement du bâtiment du Port en local associatif,
- Au plan des loisirs, projet intercommunal en complément de la halte-nautique.

- **B.3 - SOUTIEN AUX ACTIVITES ECONOMIQUES**

Même si la commune ne prévoit pas un développement économique important sur son territoire, des répercussions sont à attendre en terme d'emplois de l'important projet intercommunal que constitue le village des Marques (commune de Saint-André-de-Cubzac) en cours de réalisation .

*** Les zones d'activités**

La commune confirme le développement économique sur la zone artisanale de Conseillant. Une extension de la zone est retenue dans le cadre du PLU pour permettre de répondre à la demande d'installation de nouvelles activités.

La commune retient également un classement en zone d'activité des entreprises existantes (site du Café de Paris, zone de Meillac, zone à proximité du viaduc autoroutier).

*** L'activité commerciale**

La commune soutient une politique d'implantation d'activités commerciales au bourg (reprises commerciales, réhabilitation du « relais des deux Ponts », soutien à l'animation).

- **B.4 – PRISE EN COMPTE DES INFRASTRUCTURES**

La commune est concernée par la L.G.V. Sud-Europe Atlantique, dont le tracé borde l'A.10, à l'Est.

Si la municipalité ne conteste pas l'intérêt supra communal de cet équipement, elle s'est cependant fortement investie pour défendre au mieux l'intérêt de la commune vis-à-vis de ce projet fortement pénalisant, tant pour l'environnement communal que pour les personnes directement concernées par le tracé (expropriation ou forte proximité).

A ce titre, elle retient au PLU la création d'une zone à urbaniser pour mise à disposition de terrains pour le relogement des familles concernées.

En outre, la commune a la volonté d'accompagner, dans le cadre du Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement du Cubzaguais, la réalisation de pôles multiservices sur les arrêts TER que comptent le canton, dont la gare de Cubzac-les-Ponts, pour favoriser l'usage des transports en commun, comme alternative à la voiture.

C – LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Les enjeux de protection concernent pour la commune deux axes essentiels :

- la préservation de l'activité et des espaces agricoles et viticoles (outre l'enjeu économique, la pérennité de l'agriculture est essentielle au maintien d'un espace rural vivant et entretenu).
- la préservation des zones naturelles sensibles (enjeux de protection des risques naturels et de l'environnement) et des paysages (maintien d'un cadre de vie de qualité).

- **C.1 - ASSURER LA PERENNITE DE LA ZONE AGRICOLE ET VITICOLE**

L'agriculture et surtout la viticulture occupent une place importante sur la commune.
Les études conduites lors de l'élaboration du Schéma Directeur ont permis la définition, à l'intérieur de la zone AOC, d'une aire de protection de la viticulture.

Dans le cadre du P.L.U., la commune a retenu en zone agricole la majeure partie des espaces délimités comme zone d'intérêt viticole majeur.
Elle a également retenu en zone agricole au PLU les unités agricoles actives, localisées dans la plaine inondable.

Sur la zone A au P.L.U., seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.

- **C.2 - PROTEGER LES SITES SENSIBLES**

La commune retient dans le cadre du PLU un classement en zone naturelle de protection des différents sites sensibles de son territoire. Il s'agit des entités suivantes :

*** La zone de coteaux**

La commune retient pour un classement en zone naturelle N, le coteau abrupt boisé qui borde la zone bâtie du bourg en partie Sud, coteau répertorié en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) .
Outre le fait qu'il constitue au plan visuel une ligne de force du paysage, le coteau boisé joue également un rôle dans le maintien des sols en zone de pente.

* La zone de marais

Dans la zone de marais, la commune retient également au PLU le classement en zone naturelle de protection, de la zone bocagère de l'Estey Verdun , qui, en raison de son intérêt faunistique particulier et de ses potentialités écologiques liées aux milieux humides, est également concernée par un classement en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF).

* Les boisements majeurs

La commune retient une protection sous la forme d'espaces boisés classés pour les ensembles boisés les plus remarquables, ensembles boisés qui sont, d'une manière générale, peu présents sur la commune.

Outre les coteaux boisés, il est à noter :

- le parc boisé du château de Terrefort,
- l'ensemble boisé, lieu-dit « les Tours », à proximité des ruines du château des Quatre fils Aymon,
- quelques unités boisés en zone basse, à proximité du Port de Cubzac,
- des linéaires boisés en bord de Dordogne.

• C.3 - PRESERVER LA ZONE INONDABLE

La commune de Cubzac-les-Ponts est fortement concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation, P.P.R.I. Vallée de la Dordogne .

La municipalité a fait part lors de l'élaboration du PPRI des secteurs posant problèmes et des projets susceptibles d'être concernés par la zone inondable.

Le P.P.R.I. approuvé en Mai 2005 a conclu à la délimitation de deux zones :

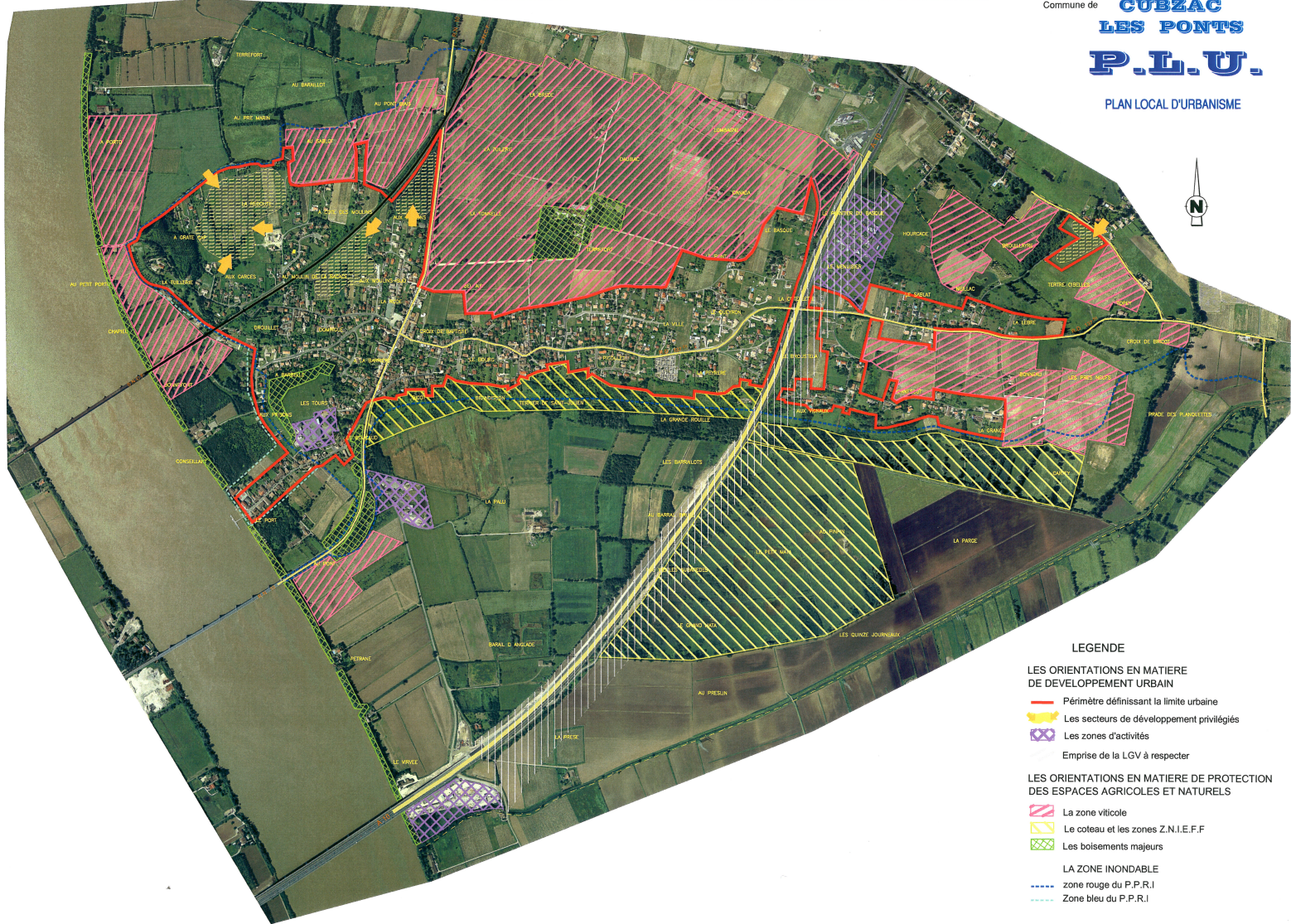
- une vaste zone classée « rouge », qui couvre la quasi totalité de la zone basse de la plaine de la Dordogne. Elle est à vocation d'inconstructibilité.
- une zone classée « bleue ». Cette zone recouvre le secteur du Port, ainsi que la frange bâtie en bordure de la rue de Conseillant. Dans la zone, la constructibilité est soumise à conditions.

Dans le cadre du P.L.U., les zones concernées par le risque inondation au PPRI, font l'objet d'un classement en zone naturelle (hors zone bâtie du port, zone artisanale de Conseillant et zone à proximité du viaduc autoroutier).

En tout état de cause, les prescriptions réglementaires du PPRI s'imposeront sur ces secteurs.

LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Commune de **CUBZAC**
LES PONTS
P.L.U.
 PLAN LOCAL D'URBANISME



LEGENDE

LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

- Périmètre définissant la limite urbaine
- Les secteurs de développement privilégiés
- Les zones d'activités
- Emprise de la LGV à respecter

LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

- La zone viticole
- Le coteau et les zones Z.N.I.E.F.F.
- Les boisements majeurs
- LA ZONE INONDABLE**
 - zone rouge du P.P.R.I
 - Zone bleu du P.P.R.I