



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

- RAPPORT DE PRESENTATION -

ATIS – ARTOTEC – CITADIA CONSEIL Juin 2006

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

PREAMBULE

Le Plan d'Occupation des Sols de St-André-de-Cubzac a été approuvé par arrêté préfectoral du 14 septembre 1982. Il a fait l'objet d'une première révision approuvée le 27 juillet 1992 puis a été amendé par plusieurs modifications. Il a ensuite fait l'objet d'une deuxième révision approuvée le 11 mars 2002.

La commune a néanmoins décidé de le réviser à nouveau pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU) et y intégrer les nouvelles opportunités et dispositions créées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Le rapport de présentation est composé de quatre parties :

- 1 : Diagnostic
- 2 : Etat initial de l'environnement
- 3 : Choix retenus pour établir le PADD, le zonage et la délimitation des zones
- 4 : Evaluation des incidences des orientations du plan sur l'Environnement

CHAPITRE I : DIAGNOSTIC COMMUNAL

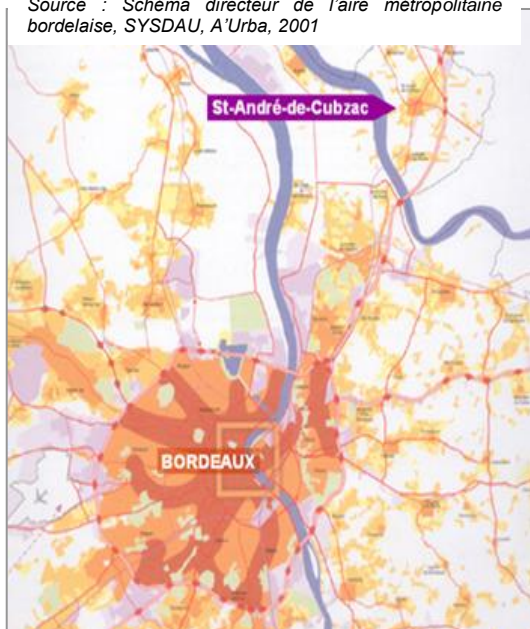
Ce volet présente le contexte général dans lequel se situe la commune puis dresse son portrait à travers **4 thématiques clé** : les mobilités (voiries, transports collectifs...), le développement économique, la cohésion sociale et l'habitat.

De cette analyse il fait ressortir les principaux enjeux pour la commune auxquels le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU devra apporter des réponses.

1. Contexte général

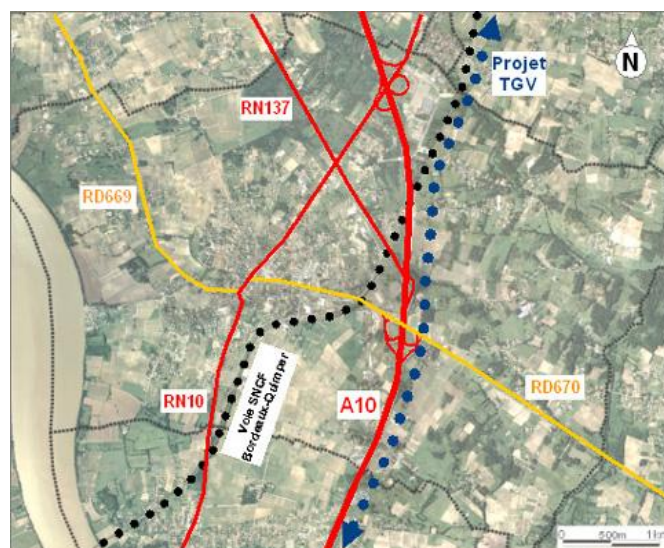
Carte : Localisation de Saint-André-de-Cubzac par rapport à l'agglomération bordelaise

Source : Schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise, SYSDAU, A'Urba, 2001



Carte : Principales infrastructures traversant Saint-André-de-Cubzac

Source : photo aérienne IGN, 2000



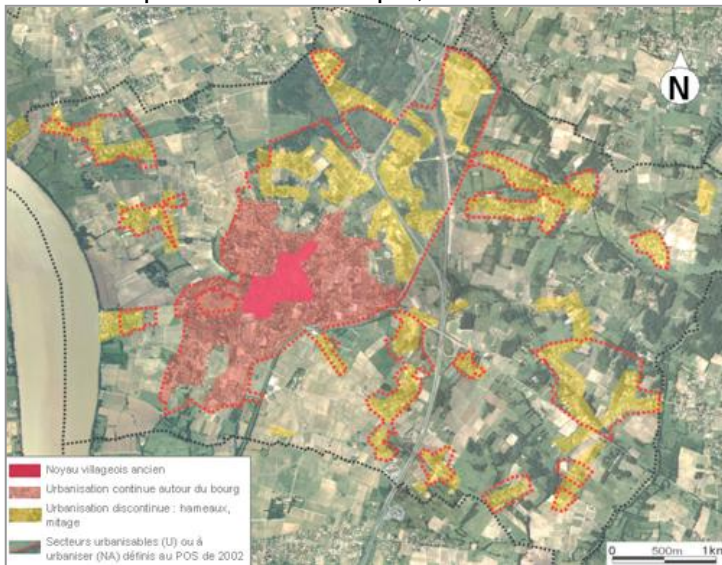
La commune de Saint-André-de-Cubzac se situe au Nord-Est de l'agglomération bordelaise, à 25 km de Bordeaux, dans le département de la Gironde. D'une superficie de 23.15 km², elle offre les particularités et la qualité de vie de la campagne girondine, mais s'affirme comme une ville dynamique, attractive et un bassin de vie aux portes de l'agglomération bordelaise. Cette attractivité est renforcée par l'accessibilité routière et les mobilités, d'une part inhérente à l'axe d'échange européen et régional que constitue l'autoroute A 10 qui traverse le territoire communal, et d'autre part au carrefour routier entre les routes nationales 10 et 137 et la départementale 670 qui irrigue la commune tout en la solidarisant aux territoires voisins. Les mobilités sont également renforcées par le réseau ferré. De plus, le projet de ligne à grande vitesse (LGV) la positionnera sur l'axe rapide Bordeaux-Paris.

Chef lieu de canton, St-André-de-Cubzac s'inscrit dans le territoire élargi de projets communs de la Communauté de Communes du Cubzaguais. La Communauté de Communes s'affirme comme le nouvel outil de gouvernance locale afin d'inscrire ce territoire dans une démarche concrète de développement durable.

Enfin, St-André-de-Cubzac se situe dans la basse vallée et sur les coteaux de la Dordogne. L'identité et le cadre de vie en bordure de Dordogne et au cœur du vignoble bordelais, les coteaux boisés, les paysages viticoles et humides, la proximité de l'agglomération bordelaise, le dynamisme socio-économique de ce bassin de vie séduisent de nouveaux ménages et confortent le développement et l'identité d'une "ville à la campagne".

Quelques caractéristiques communales :

- La rivière Dordogne dont l'influence s'exerce dans les parties basses de la ville.
- Le vignoble classé en Appellation Bordeaux et ses bâtiments d'exploitation.
- Le patrimoine historique, notamment le château du Bouilh.



- La pierre naturelle, calcaire blanc et dur, matériau naturel de la construction des immeubles.
- La gare et la voie ferrée.
- Les échangeurs et les infrastructures routières donnant l'image d'un vaste carrefour à 5 branches.
- Le développement de l'habitat et le développement économique importants.

Carte : Schématisation du développement urbain de Saint-André-de-Cubzac

Source : photo aérienne IGN, 2000 - POS approuvé le 11/03/02, TEA Consulting

La position stratégique de Saint-André-de-Cubzac, carrefour et porte d'entrée nord de l'agglomération bordelaise, a favorisé de profondes évolutions démographiques au sein de la commune.

Sa population a connu une augmentation soutenue et constante, avoisinant aujourd'hui les 8000 habitants. Elle est ainsi devenue un petit pôle urbain, structuré en 18 quartiers (voir la carte ci-dessous), offrant des activités diversifiées de production, des commerces et services qui lui donnent un rayonnement à l'échelle du canton (10 communes, 17 180 habitants au R.G.P. de 1999) et même au-delà. Cet accroissement a modifié la forme urbaine de la commune. Elle s'est en effet développée essentiellement sous forme d'habitat pavillonnaire autour du centre ancien plus dense, le long de la RN 10 et autour des anciens hameaux de Fonboudeau et Lapouyade. Cette urbanisation pavillonnaire, facilitée par les axes routiers, est dispersée sur le territoire, participe à un étalement urbain et à une perte de lisibilité dans la structuration et l'organisation urbaine.

**Les 18 quartiers de
St-André-de-Cubzac**

1. Mairie
2. Église
3. Poste
4. Gare
5. Le Plantey-La Dauge
6. Fontboudeau-Lapouyade -Monein
7. Montalon
8. Terrefort-Lucias
9. Plagne
10. Peyrelebade
11. Port Neuf-Pineau
12. Bois Milon-Callonge
13. Garosse ouest
14. Garosse est
15. Hippodrome
16. Parc industriel et commercial de la Garosse
17. Seignan-Rochereau
18. Reden
19. Cabarieu
20. Lagrave-Mercey



1. Mobilités

1.1. La voirie

2.1.1 Le réseau routier

L'autoroute A10 :

Elle coupe le territoire communal en deux selon un axe Nord-sud. C'est un des maillons de l'axe Europe du Nord - péninsule ibérique. Son trafic est par conséquent très important et en augmentation constante : en 2001, l'A10 supportait 62000 v/j au niveau du franchissement de la Dordogne dont 17 % de poids lourds et 27800 au nord de la ville dont 15 % de poids lourds.

La création de l'échangeur 39 en 2003 a contribué à l'amélioration des échanges routiers entre l'A10 et les différents itinéraires.

La route nationale 10 :

Elle traverse également la commune selon un axe Nord-sud mais, par le centre-ville. Elle assure la liaison Bordeaux-Paris. Son trafic est très important au Nord de la commune où elle est à 2x2 voies : 26900 v/j avec un nombre important de poids-lourds (25%). Ce trafic décroît nettement en direction du centre-ville depuis le sud du giratoire de la Garosse. Son importance du point de vue des échanges a été fortement réduite. Dans la portion qui relie la sortie sud de la ville à Cubzac-les-Ponts, le trafic est évalué à 11000 v/j.

La route nationale 137 :

Elle commence au carrefour de la Garosse et assure la liaison avec Blaye. Elle reçoit 20 % environ du trafic provenant de l'autoroute A10 (depuis l'échangeur 39). Son trafic est de 15250 v/j à la sortie de la commune. A ce jour la RN 137 isole le Nord de la commune. Le développement on de part et d'autre de cet axe nécessitera un traitement plus urbain. Cette intention est déjà marquée par la création en 2003 d'un giratoire au carrefour de la RD 115, en limite de la commune.

La route nationale 510 :

Elle commence au carrefour de la Garosse et fait la jonction avec l'autoroute A 10. Le trafic y a nettement reculé depuis le réaménagement de l'échangeur 39 qui permet une jonction directe entre l'A10 et la RN10 dans les deux sens. Elle garde néanmoins une fonction de rocade



L'autoroute A10 :

Elle coupe le territoire communal en deux selon un axe Nord-sud. C'est un des maillons de l'axe Europe du Nord - péninsule ibérique. Son trafic est par conséquent très important et en augmentation constante : en 2001, l'A10 supportait 62000 v/j au niveau du franchissement de la Dordogne dont 17 % de poids lourds et 27800 au nord de la ville dont 15 % de poids lourds.

La création de l'échangeur 39 en 2003 a contribué à l'amélioration des échanges routiers entre l'A10 et les différents itinéraires.

La route nationale 10 :

Elle traverse également la commune selon un axe Nord-sud mais, par le centre-ville. Elle assure la liaison Bordeaux-Paris. Son trafic est très important au Nord de la commune où elle est à 2x2 voies : 26900 v/j avec un nombre important de poids-lourds (25%). Ce trafic décroît nettement en direction du centre-ville depuis le sud du giratoire de la Garosse. Son importance du point de vue des échanges a été fortement réduite. Dans la portion qui relie la sortie sud de la ville à Cubzac-les-Ponts, le trafic est évalué à 11000 v/j.

La route nationale 137 :

Elle commence au carrefour de la Garosse et assure la liaison avec Blaye. Elle reçoit 20 % environ du trafic provenant de l'autoroute A10 (depuis l'échangeur 39). Son trafic est de 15250 v/j à la sortie de la commune. A ce jour la RN 137 isole le Nord de la commune. Le développement on de part et d'autre de cet axe nécessitera un traitement plus urbain. Cette intention est déjà marquée par la création en 2003 d'un giratoire au carrefour de la RD 115, en limite de la commune.

La route nationale 510 :

Elle commence au carrefour de la Garosse et fait la jonction avec l'autoroute A 10. Le trafic y a nettement reculé depuis le réaménagement de l'échangeur 39 qui permet une jonction directe entre l'A10 et la RN10 dans les deux sens. Elle garde néanmoins une fonction de rocade

importante, en particulier pour les poids-lourds, car elle connecte entre elles la RN10, la RD248 et la RD670, ce qui permet de délester le centre-ville d'un trafic non négligeable. La contre partie est l'effet de coupure qu'elle engendre entre les quartiers de Lapouyade et La Garosse-Est. Aussi le rétablissement d'une liaison entre ces deux derniers est-elle souhaitable.

La route départementale 670 :

Elle relie Saint-André-de-Cubzac à Libourne. Elle est très fréquentée avec un trafic de 9 350 v/j dont une part importante de poids-lourds (17%). Elle a récemment fait l'objet de la création de deux giratoires de part et d'autre de l'autoroute A 10.

La route départementale 669 :

Située à l'Ouest de la commune, elle assure les liaisons locales vers Saint-Gervais et Bourg-sur-Gironde. Elle reçoit un trafic non négligeable de 7 750 v/j qui justifie une action d'amélioration de ses accotements. Le Conseil Général de la Gironde envisage de réaliser une étude qui pourrait déboucher sur une enquête publique et la décision d'améliorer cette voie.

La route départementale 248 :

Située à l'est de la commune, elle assure les liaisons locales notamment vers la commune de Salignac. L'urbanisation s'est progressivement développée de façon linéaire de part et d'autre de la voie. Le Conseil Général de la Gironde a engagé des travaux de mise en conformité de la bande de roulement et de sécurisation des accotements.

La route départementale 137 E7 :

Départementale de moindre importance par le trafic, elle assure la liaison entre le quartier de la gare de Saint-André-de-Cubzac et la commune de Saint-Romain-la-Virvée. Elle est actuellement coupée par le passage à niveau protégeant la voie ferrée Bordeaux-Quimper. Son amélioration passe en premier lieu par la suppression de ce passage à niveau.

2.1.2 Les règles de recul et d'alignement des constructions par rapport au réseau routier

Les règles de recul le long des voies classées à grande circulation :

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (issu de l'amendement Dupont) définit des règles de recul le long des voies classées à grande circulation. A St-André-de-Cubzac ces voies sont l'A10, la RN10, la RD670 et la RN137. Ces règles de recul ne s'appliquent pas sur la totalité de ces axes. Les parties du territoire déjà urbanisées avant la mise en application de l'amendement Dupont, notamment le bourg et les zones à vocation économique, n'y sont généralement pas soumises. Ces règles sont les suivantes (Code de l'Urbanisme) :

*En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une **bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations** au sens du Code de la voirie routière et de **soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes** classées à grande circulation.*

Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public ;*
- *à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.*

Elle ne s'applique pas non plus dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

On notera que la ligne de recul des constructions concernées par cette règle est matérialisée par un pointillé bleu dans le plan de zonage du présent PLU.

Les plans d'alignement sur la commune :

Ceux-ci résultent d'un arrêté préfectoral du 15 janvier 1907. Ils concernent 11 rues : Dalzac, Perret, Sainte Anne, du Collège, de l'Eglise, Peychaud, du Commandant Cousteau, Couraud, Robillard, Dantagnan, Pierre-André Charron, Arnaudin, du Docteur Métraud.

2.1.3 Les améliorations apportées au réseau routier national

Des améliorations récentes ont été apportées au réseau national.

Adaptation de la configuration des échangeurs de l'A 10 aux trafics :

Ces travaux ont accompagné la mise à 2x3 voies de l'A10. La portion de RN10 qui relie l'A10 au carrefour de la Garosse supportait un trafic très important, véritable barrière au développement de la ville au Nord. Cet inconvénient disparaîtra avec la requalification projetée. L'échangeur 39 a été aménagé en échangeur directionnel entre l'A10 et la RN10, ce qui a réduit le trafic sur le giratoire de la Garosse. Outre cette vocation d'échangeur directionnel, il permet d'assurer toutes les liaisons entre les voiries départementales et communales du secteur. Il dessert parfaitement le parc industriel et commercial.

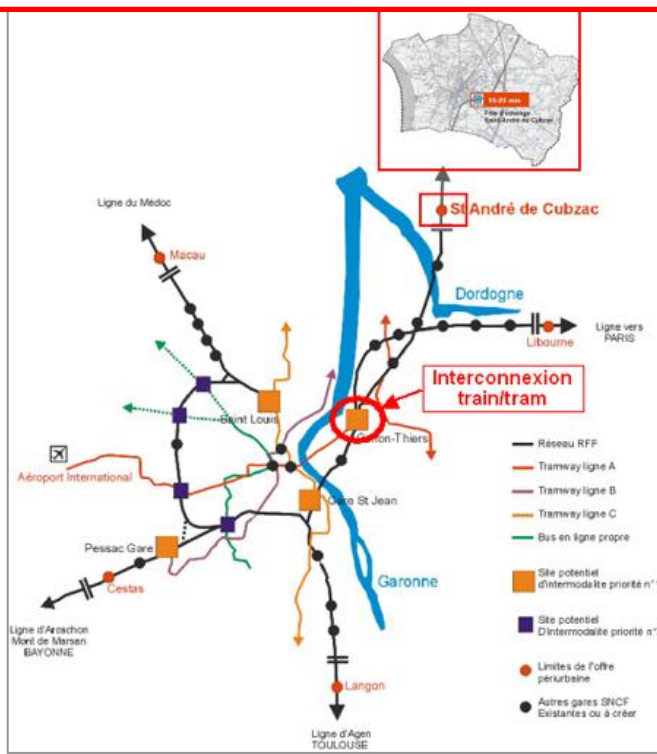
La mise à 2x3 voies de l'autoroute A10 :

La mise à 2x3 voies a concerné toute la portion comprise entre l'échangeur 39 et le pont d'Aquitaine. Cet aménagement s'est accompagné de l'amélioration des équipements (notamment en matière de sécurité et de télécommunication), de la prise en compte et de la valorisation de l'environnement (protection des eaux, écoulements superficiels modifiés dans le réseau d'assainissement, traitement des pollutions, protection contre le bruit, mise en valeur du paysage...). Des améliorations supplémentaires sont susceptibles d'être apportées, notamment en matière de mise en valeur et d'intégration paysagères de cette infrastructure, par exemple par le biais d'actions sur les délaissés de l'autoroute.

ENJEUX ET PROBLEMATIQUES TERRITORIALES

L'état des lieux effectué fait ressortir :

- l'importance des grands axes de circulation qui cloisonnent les espaces ;
 - ✓ l'A10 qui reçoit un trafic très important et crée un effet de coupure de la commune entre l'Ouest et l'Est plus rural ;
 - ✓ la RN 10 qui partage le centre ville en 2 ;
 - ✓ la RN 137 et 510 qui isolent le nord de la commune ;
- l'insuffisance des liaisons est-ouest souffrant d'un défaut de lisibilité ;
- des problèmes de sécurité qui ne se limitent pas à certains axes mais concernent l'ensemble de la commune
- mettre à l'étude une rocade permettant le contournement de la ville par la RD 142 E1 et la RN 510, afin de réguler les nuisances et les dysfonctionnements liés au trafic de poids lourds.
- faciliter les liaisons de la RD 670 vers les chefs-lieux des cantons de la Haute Gironde par le giratoire de la Garosse et la RN 137 ;
- développer des liaisons douces pour contribuer au désenclavement sans apporter de nouvelles nuisances. Le maillage de la commune par un réseau de pistes cyclables et cheminements piétonniers doit favoriser une meilleure mobilité, offrir une alternative à la voiture particulière et permettre le partage de la voirie en faveur de toutes les catégories d'usagers et tous les modes de transports ;
- réétudier la voirie au droit des équipements publics (écoles, maisons de retraite,...) afin d'y réaliser des aménagements de sécurité.



1.2. Les transports collectifs

2.2.1 L'offre

Carte : Réseau de correspondances vers l'agglomération bordelaise depuis Saint-André-de-Cubzac

Source : www.tramway-bordeaux-metropole.com

L'offre ferroviaire :

La commune est équipée d'une gare ferroviaire de voyageurs et de marchandises. La SNCF assure 5 services par jour entre Bordeaux et Saint-André-de-Cubzac : 2 services à l'heure de pointe du soir dans le sens Bordeaux - Saint-André-de-Cubzac, 3 services à l'heure de pointe du matin dans le sens Saint-André-de-Cubzac - Bordeaux. Le temps de trajet jusqu'à la gare Saint-Jean varie de 15 à 25 minutes.

Par ailleurs la commune est sur le tracé de la future LGV Angoulême - Bordeaux ce qui a entraîné la mise en place d'une aire d'étude préalable de 1000 m de large, aujourd'hui réduite à 500 m. Le tracé de référence longe, côté Est, soit la voie ferrée existante, soit l'A10 à partir du lieu où la voie SNCF s'incurve fortement vers l'Ouest.

L'offre de transports interurbains routiers :

La commune ne possède pas de gare routière. Le réseau d'autocars Trans-Gironde draine le territoire par 4 lignes (Blaye - Bordeaux, Mirambeau - Bordeaux, Laruscade - Bordeaux, Saint-André-de-Cubzac – Libourne) et 7 arrêts sur la commune (cimetière, église, rue Sainte Anne, rue de l'Official, Jean Fortin, Le Basque, La Pouyade, La Garosse). Ces itinéraires sont très anciens et méritent d'être modernisés.

2.2.2 Les besoins

Les évolutions des modes de transport sont affirmées par l'article L. 110 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, le Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise et le Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement du Cubzaguais, confirment, à des échelles différentes, la nécessité d'offrir une alternative à la voiture dans les déplacements et préconisent, le développement de l'offre de transport en commun par une approche multimodale. A cet égard, la convention relative à la réalisation d'une plate forme intermodale de voyageurs a été signée entre l'Etat et les différents partenaires en 2004.

Par ailleurs, avec la mise en service du tramway de l'agglomération bordelaise et la création d'une halte intermodale à Cenon, les voyageurs en provenance ou à destination de la gare de Saint-André-de-Cubzac seront mis en liaison directe avec la ligne A du tramway qui dessert le centre de l'agglomération bordelaise.

Cette convention prévoit de répondre aux objectifs fixés à l'échelon supra-communal en matière de transports. Il paraît opportun et nécessaire de favoriser le développement d'une offre de transport en commun adaptée aux besoins des utilisateurs, dans le cadre d'une approche multimodale à Saint-André-de-Cubzac en envisageant la création d'un pôle d'échange intermodal. Celui-ci améliorera la connexion entre les différents modes et devrait enclencher une dynamique nouvelle en matière de développement des transports.

ENJEUX ET PROBLEMATIQUES TERRITORIALES

La réduction des nuisances engendrées par la croissance du trafic routier s'inscrit dans l'amélioration du réseau routier et dans le développement des modes alternatifs. Cette action revêt un caractère d'importance pour certaines personnes travaillant sur l'agglomération bordelaise. L'enjeu n'est donc pas seulement environnemental, il est aussi socio-économique et plus particulièrement pour les demandeurs d'emploi aux mobilités plus réduites.

Il convient de réaliser en relation avec la gare de Saint-André-de-Cubzac un pôle d'échanges intermodal pour mettre en connexion les différents modes :

- le train : réaménagement de la gare et des quais ;
- les voitures : création de parking(s) ;
- les vélos : création de garage(s) et pistes cyclables ;
- les piétons : amélioration de certains cheminements ;
- les transports collectifs : création d'une gare routière ;
- les taxis : création d'une station ;
- les transports à la demande : création d'une station

De plus, la commune doit mettre en œuvre une politique globale de déplacements. Des solutions doivent être recherchées afin de résoudre les problèmes d'engorgement du centre ville. Le développement de modes de déplacements alternatifs doit se poursuivre et s'intensifier : le train et le bus en priorité mais aussi le vélo, la marche à pied, la mise en place de navettes.

Il convient également d'étudier :

- la gestion des temps de stationnement ;
- la création de parcs relais à proximité des grands axes de circulation.

1. Développement économique

1.1. La population active

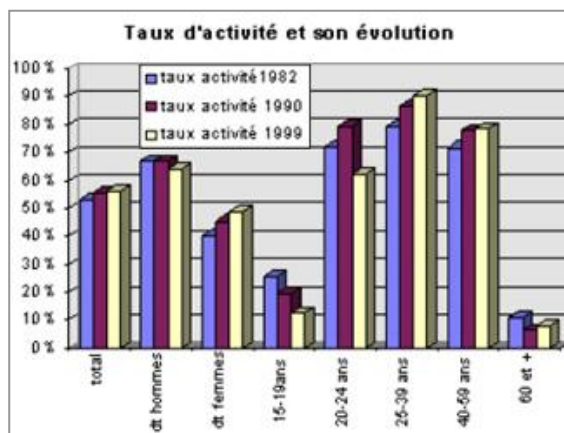
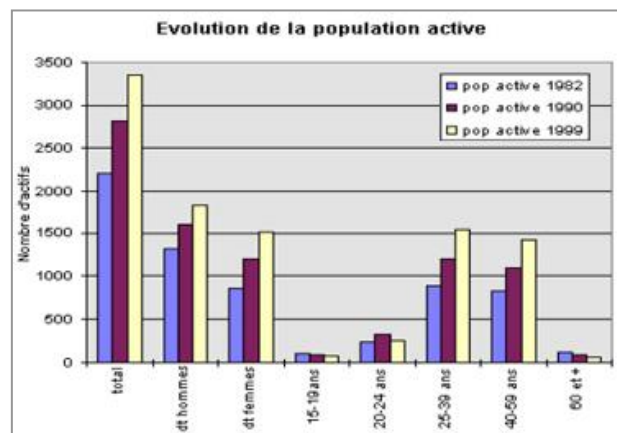
3.1.1 La population et le taux d'activité

Avec 3 347 actifs en 1999 (donnée INSEE : RGP), 3 750 d'après les estimations en 2003, Saint-André-de-Cubzac représente un bassin de vie et d'emploi en synergie avec l'agglomération bordelaise.

Cette population active s'accroît, en particulier dans la classe d'âge des 25-59 ans, tandis que les actifs de 15-24 ans voient leur nombre diminuer pour deux raisons : la baisse de la part des jeunes de moins de 25 ans dans l'ensemble de la population et l'allongement des études favorisant une entrée plus tardive dans la vie active.

Le taux d'activité (part actifs/population en âge de travailler - données INSEE, RGP 1999) est de 56,2 % (moyenne régionale : 53 %). Il connaît une augmentation, en particulier pour les 25-59 ans, qui s'explique surtout par l'augmentation du taux d'activité des femmes.

3.1.2 Le chômage



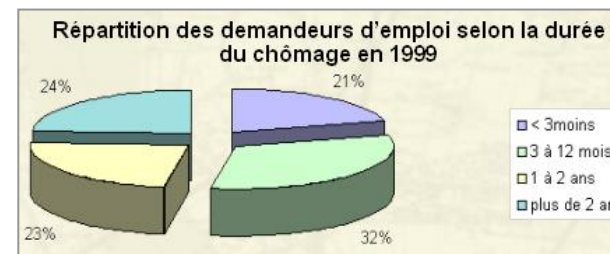
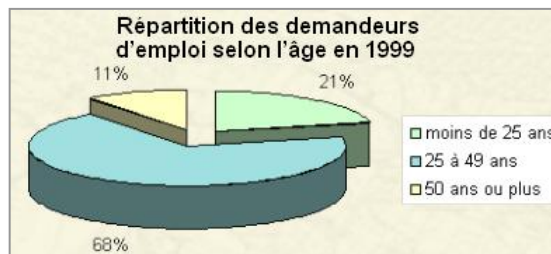
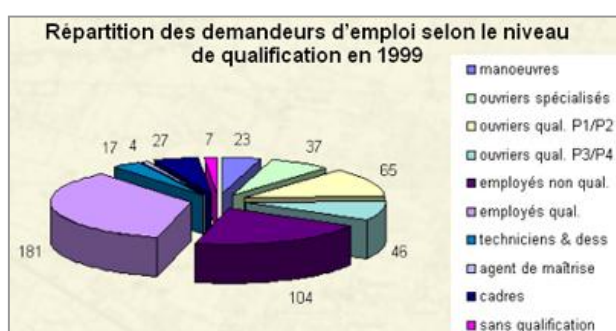
Les données INSEE :

Les données issues des derniers recensements de 1990 et 1999 suivent d'assez près les évolutions observées de la population active sur une longue période. Par contre les fluctuations du nombre de demandeurs d'emploi sont importantes et se situent généralement 1% au-dessus de la moyenne départementale. Il y aurait plus de 500 demandeurs d'emploi en 2005.

Les données ANPE :

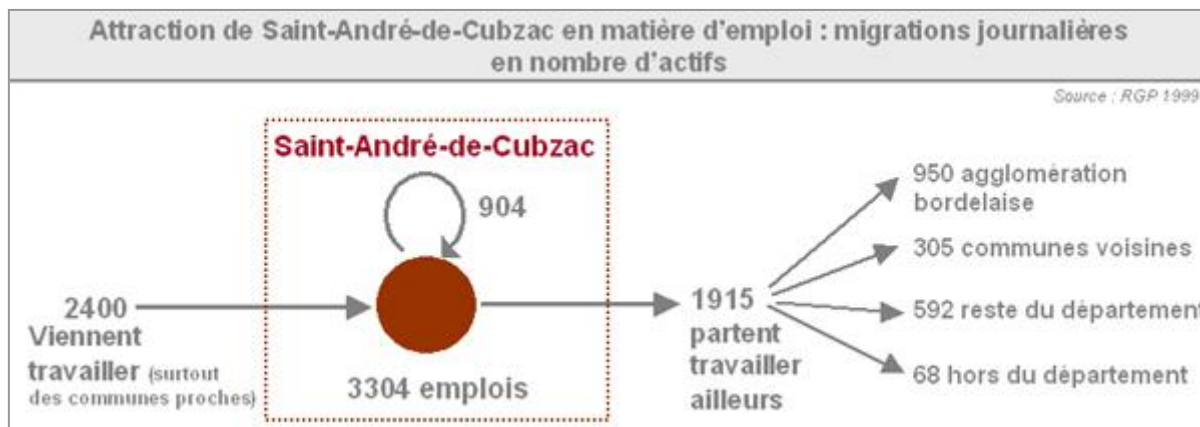
Ces données permettent d'avoir un aperçu plus récent, sur les trois dernières années, de l'évolution du chômage. Entre décembre 2000 et avril 2002 le nombre de demandeurs d'emploi est passé de 460 à 378 soit une baisse très nette de 21%. Sur cette période le chômage a donc connu une inversion de tendance marquée, comparable à celle constatée au niveau national.

Cependant, plus récemment, ces données rendent compte d'un retour de la hausse du chômage. En effet le nombre de demandeurs est passé de 378 en avril 2002 à 395 en septembre 2003 soit une hausse de 4,5%.



3.1.3 L'attraction de la commune en matière d'emploi

Le nombre d'actifs résidant dans la commune par rapport au nombre d'emplois offerts par la commune permet de mesurer l'attractivité de celle-ci en matière d'emploi. Sur ce point, Saint-André-de-Cubzac se trouve à peu près en situation d'équilibre d'après les données INSEE de 1999 (RGP) avec 3 347 actifs résidant dans la commune équivalant aux 3 304 emplois offerts.



Sur les 2 819 actifs ayant un emploi, 904 travaillent dans la commune et 1 915 actifs travaillent hors de la commune. Parmi ces derniers, 950 travaillent dans l'agglomération bordelaise, 305 travaillent dans les communes voisines, 592 dans le reste du département et 68 à l'extérieur du département. Parallèlement, 2 400 personnes viennent travailler à Saint-André-de-Cubzac.

3.1.4 La répartition par secteur d'activité

Le secteur tertiaire, en augmentation depuis 1982 (55.6 %), représente 62,3% en 1990. sur cette même période, l'activité agricole baisse (7% en 1990), tout comme de l'industrie (21%) et les métiers du bâtiment (10%).

Le tiers des ménages de Saint-André-de-Cubzac sont des ménages ouvriers et plus du quart sont des ménages où la personne de référence est retraitée.

Quelques évolutions marquées par :

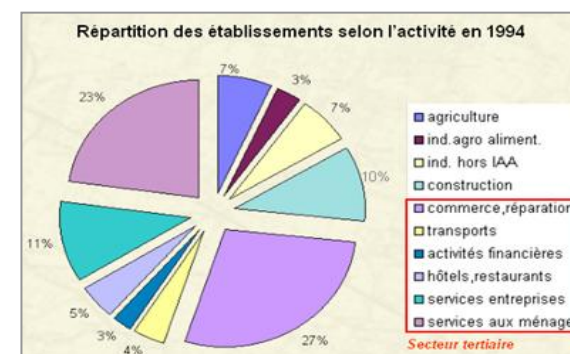
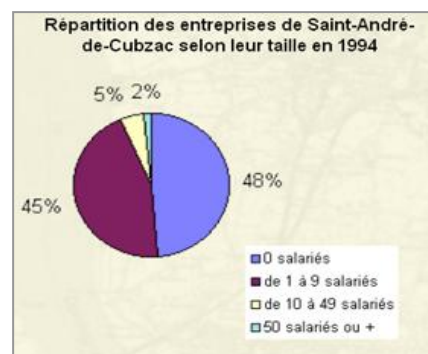
- l'accroissement important (que ce soit en valeur relative ou absolue) des retraités, passant de 376 ménages en 1982 à 576 ménages en 1990 puis à 762 ménages en 1999 ;
- la baisse de la population agricole mais aussi du nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise ;
- la légère baisse de la part des ménages ouvriers mais une augmentation de leur nombre en valeur absolue ;
- l'émergence des professions intermédiaires et des cadres.

1.2. Les activités

3.2.1 Les entreprises

L'économie de Saint-André-de-Cubzac repose très largement sur un tissu de petites entreprises. En effet, près de la moitié des établissements n'ont pas de salarié et 45 % emploient moins de 10 personnes.

Le tableau ci-dessous (données 1994), démontre l'importance des activités tertiaires. En 2005, leur part s'est accrue considérablement.



3.2.2 Les zones d'activités

Six zones d'activités sont présentes à Saint-André-de-Cubzac desservies par l'A10, la RN10 et la RN 137. Ces zones sont en bonne partie occupées. Seule la zone de l'Hippodrome constitue une réserve foncière importante.

La zone située contre l'échangeur 39 à l'Est de l'A 10 dite "Parc industriel et commercial de la Garosse", est très fréquentée. Elle reçoit des installations attractives tel qu'un centre routier avec station service et restaurant et un centre commercial. De plus, un projet de requalification du parc est envisagé. Il vise à le réaménager dans son ensemble : aménagements paysagers, recalibrage de certaines voies, création d'une piste cyclable et de cheminements piétons, créations d'extensions pour de nouvelles activités, extension du parking pour les poids-lourds du centre routier.

3.2.3 Les commerces et services marchands

Malgré la proximité de Bordeaux, l'appareil commercial et de services de Saint-André-de-Cubzac est bien développé et diversifié. De plus, la bonne représentation des grandes surfaces (hyper/supermarchés) font de la commune un pôle commercial attractif pour les communes du canton et même au-delà. Ainsi le nombre de m² destiné au commerce par habitant est supérieur à la moyenne départementale. Dans sa configuration actuelle, la commune ne semble pas souffrir d'un manque d'équipements commerciaux.

3.2.4 L'économie agricole

L'agriculture et la viticulture constituent les formes de mise en valeur du territoire. Elles structurent l'espace rural et participent à la valorisation paysagère et à la construction de l'identité de la ville de St-André-de-Cubzac. Sur une superficie communale de 2 315 ha, **la surface agricole utilisée (SAU) représente 752 ha (RGA 2000)**, soit près de 32 % de la superficie du territoire qui est consacrée à l'agriculture. En effet, son identité de "ville à la campagne" dépend de la mise en valeur de l'espace rural et de la préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels qui constituent le cadre de son patrimoine commun et les atouts de son attractivité.

L'activité viticole s'affirme comme l'activité agricole principale, par sa superficie agricole utilisée, par le nombre d'exploitations agricoles et par ses effets de leviers sur la mise en valeur de l'espace. Au cœur du vignoble bordelais et des terroirs viticoles de qualité, St-André-de-Cubzac s'affirme comme un bassin de vie de plus en plus dynamique aux portes septentrionales de l'agglomération bordelaise. Intégrée dans la zone d'influence de la métropole bordelaise, la commune subit des formes d'injonctions urbaines et des pressions urbaines qui participent à une transformation parfois brutale de l'organisation territoriale et des formes d'occupation des sols.

La surface agricole utilisée (SAU) représente **752 ha** (RGA 2000).

	Superficie agricole utilisée		
	1979	1988	2000
Terres labourables	92	91	127
Superficie toujours en herbe	418	332	119
Vignes	557	626	503

(sources RGA 2000)

Caractéristiques des pratiques culturales :

	Superficie agricole utilisée		
	1979	1988	2000
Terres labourables	92	91	127
Céréales	30	35	77
Maïs-grain et maïs semence	14	35	77
Maïs fourrage et ensilage	3	0	0
Superficie fourragère principale	438	343	119
Superficie toujours en herbe	418	332	119
Légumes frais et pommes de terre	7	4	c
Cultures permanentes entretenues	1	0	0
Vignes	557	626	503
Jachères	38	43	49

(sources RGA 2000)

En 20 ans, la SAU a diminué, passant de 1 074 ha (RGA 1979) à 752 ha (RGA 2000), soit une chute de 30 %. Au dernier recensement agricole (RGA 2000), la production agricole est réalisée par près de **73 exploitations**. Depuis 1979, les exploitations agricoles ont diminué de moitié. Cette évolution est comparable à d'autres communes périurbaines girondines. Malgré tout, l'agriculture et plus particulièrement la viticulture organisent le territoire et valorisent l'espace rural et les paysages. En effet, **la vigne représente près de 70 % de la SAU** et elle occupe 22 % du territoire communal, essentiellement localisée sur les terroirs de qualité.

L'agriculture rencontre de nombreuses mutations s'inscrivant dans les logiques conjoncturelles d'évolution du monde rural, mais également subit les pressions urbaines et les convoitises métropolitaines. Des tensions foncières s'exercent sur les terrains et les exploitations agricoles les moins rentables. A l'heure actuelle des tensions s'exercent sur l'espace rural et conduisent souvent à émiettement des secteurs agricoles, en raison d'une valeur vénale des terres ne pouvant lutter contre la spéculation de l'économie résidentielle sur le foncier à bâtir.

En 20 ans, le territoire enregistre une chute du nombre de ses exploitations agricoles, passant de 149 exploitations en 1979 à **73 exploitations** en 2000.

	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	54	41	37
Autres exploitations	95	68	36
Total	149	109	73

(sources RGA 2000)

Par ailleurs, la superficie agricole utilisée moyenne par exploitation passe de 7 ha (RGA 1988) à **10 ha** (RGA 2000). Cette faible superficie agricole utilisée par exploitation s'explique par l'effet de **la prépondérance de la culture de la vigne**. En effet, les exploitations de moins de 5 ha représentent environ 50 % de l'ensemble des exploitations et seulement 10 % des exploitations ont plus de 30 ha.

Entre les deux recensements agricoles (1979 et 2000), **la vigne reste la forme dominante d'occupation des sols** malgré une légère diminution depuis 1988. De plus, 90 % exploitations se consacrent à la culture de la vigne (64 exploitations viticoles recensées en 2000).

Les 10 principales appellations	
Appellations	Superficie (ha)
BORDEAUX SUPERIEUR	422
BORDEAUX (Y.C. CLAIRET ET ROSE)	60
PREMIERES COTES DE BLAYE	16
COTES DE BOURG	7
VINS DE TABLE	6
FRONSAC	4

(sources RGA 2000)

Le reste de la SAU est consacré aux terres labourables (127 ha) et plus particulièrement au maïs (77 ha) et aux surfaces toujours en herbe (STH) (119 ha). Le développement de la maïsiculture est à mettre en corrélation avec les superficies irriguées (77 ha). **Néanmoins, les formes d'occupation des sols connaissent des évolutions différentes.** Sur la période 1979 à 2000, les surfaces toujours en herbes régressent de plus de 72 % et confirment la crise de l'élevage et son abandon progressif au profit de la jachère, voire de zones à urbaniser. Parallèlement, **l'élevage observe une diminution représentative** tant au niveau des effectifs (de bovins, ovins, volailles...) qu'en terme d'exploitations. A titre d'exemple, l'élevage bovins chute de 351 têtes en 1979 à 28 têtes en 2000, soit une baisse d'environ 92 %. Cela s'explique d'une part par la disparition progressive des exploitations familiales et d'autre part par **une mutation peu contrôlée d'autres formes d'occupation des sols et plus particulièrement l'urbanisation**. Les prairies ne se concentrent plus que dans les zones humides.

Décomposition des superficies consacrées à la viticulture	Exploitations	Superficie (ha)
Superficie agricole utilisée	59	652
Vignes à raisin de cuve	59	502
Vignes à raisin de table	0	0
Vignes en faire-valoir direct	54	392
Vignes vendangées à la machine	38	413

(source RGA 2000)

Chefs et coexploitants	Effectifs
---------------------------	-----------

Les exploitants individuels demeurent le statut d'exploitation dominant. Le mode de faire valoir reste le faire valoir direct. Le fermage progresse par rapport au RGA de 1979 et démontre la prédominance des locations de terres, comme une nécessité pour éviter l'endettement des agriculteurs, mais aussi une fatalité face aux valeurs foncières et commerciales des terres. Depuis 1979, les superficies en fermage ont augmenté de 40 %.

	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	17	18	12
40 à moins de 55 ans	55	31	27
55 ans et plus	77	61	40

Les exploitants agricoles sont majoritaires dans la tranche d'âge de 55 ans et plus, où ils représentent près de 51 %. Par ailleurs, les autres tranches d'âges d'exploitants démontrent une tendance au vieillissement des exploitants agricoles ; les 40 ans et plus représentent près de 85 %. Cette tendance s'explique l'absence de reprise des exploitations agricoles par les jeunes. *(source RGA 2000)*

En conclusion :

- l'agriculture et la viticulture constituent des acteurs de l'aménagement du territoire et de mise en valeur de l'espace rural : elles participent à la construction d'une identité de "ville à la campagne" ;
 - les pressions urbaines et convoitises foncières s'effectuent sur les zones agricoles les moins rentables et localement à l'enclavement des exploitations agricoles ;
 - la viticulture occupe une place primordiale dans le paysage local ; la situation de crise viticole du bordelais ne peut aboutir à des arrachages massifs et à une modification des formes d'occupation des sols au profit de l'urbanisation ;
 - les terroirs viticoles de qualité identifiés devront s'inscrire dans des zones d'agriculture durable ;
- l'image d'une "ville à la campagne" implique la gestion des marges viticoles et forestières afin d'organiser le développement urbain autour des centralités existantes à ou venir.

ENJEUX ET PROBLEMATIQUES TERRITORIALES

St-André-de-Cubzac s'affirme comme un bassin économique attractif, dynamique et stratégique aux portes de l'agglomération bordelaise. Cette particularité contribue à la promotion économique et sociale de la commune. Le développement et l'attractivité économiques s'avèrent des enjeux à préserver pour conforter le dynamisme de la commune, mais également pour répondre aux besoins d'un bassin de vie dépassant les limites communales. Pour conforter les perspectives de développement, il s'agira de :

- développer, soutenir ou créer des petites entreprises industrielles et artisanales ;
- soutenir l'activité agricole dans sa globalité. Le soutien à l'activité viticole doit permettre de préserver les terroirs de qualité et les propriétés familiales et d'éviter une concentration trop importante des exploitations.
- défendre et développer les entreprises du secteur tertiaire ainsi que celles qui exercent une activité de service public et soutenir le monde associatif ;
- préserver le commerce local dans sa diversité : hypermarché, supermarché, marché bihebdomadaire et le commerce traditionnel. Le centre ville et le Parc Industriel et Commercial de la Garosse accueillent les plus fortes concentrations d'activités économiques ;
- mettre en place avec la CDC des services aux entreprises (pépinière très haut débit ; maison des TIC...) afin de favoriser le développement économique.

Enfin, en raison de sa situation, le quartier de la Garosse Ouest a vocation à accueillir, pour partie, de nouvelles activités économiques. L'intégration de cette nouvelle zone d'activités économiques dans le tissu urbain devra être attentivement étudiée et les équilibres recherchés avec les espaces naturels à conserver et à valoriser.

2. Cohésion sociale - Habitat

2.1. La population

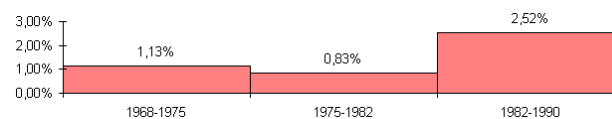
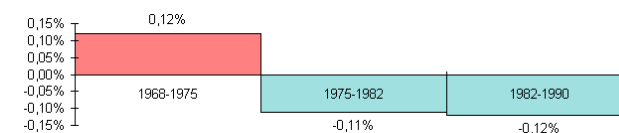
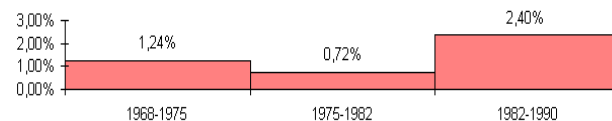
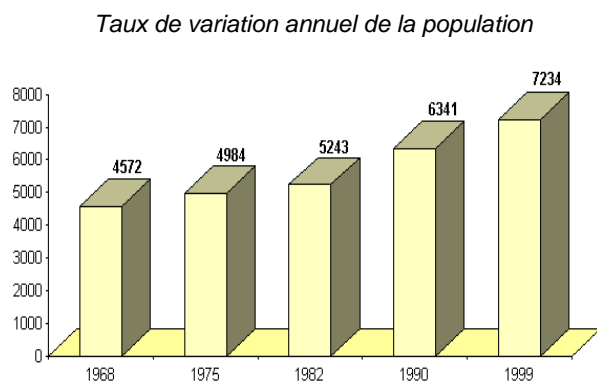
4.1.1 L'évolution de la population

Entre 1990 et 1999, la population de la commune est passée de 6 341 habitants à 7 234 habitants, soit une progression de 14% (893 personnes). Fin 2003, en regard du nombre de foyers supplémentaires qui se sont installés sur la commune de 2000 à 2003 inclus (417 d'après une analyse des permis de construire délivrés), sa population pourrait dépasser 8 000 habitants. Cette augmentation constante depuis 1968 s'accélère ces dernières années.

Mécanismes d'évolution :

A 25 km de Bordeaux, Saint-André-de-Cubzac a profité du développement du réseau routier et autoroutier permettant à un grand nombre d'actifs travaillant dans l'agglomération bordelaise de s'installer sur la commune.

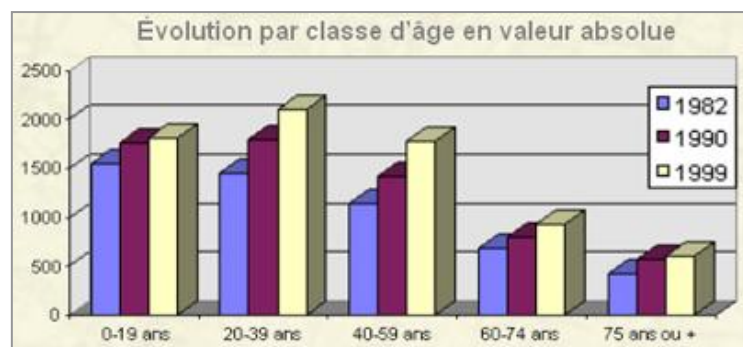
Sa croissance démographique est uniquement le fait d'un solde migratoire excédentaire car son solde naturel est négatif, comme le montrent les données INSEE ci-dessous.



Taux de variation annuel de la population dû au solde naturel

4.1.2 La structure par âge

La part des jeunes de moins de 20 ans représente 24,9 % de la population, valeur identique à la moyenne départementale.



4.1.3 La taille des ménages

Ménages	1982	%	1990	%	1999	%
1 personne	299	17,4	440	20,2 ↑	685	24,9 ↑
2 personnes	491	28,5	671	30,7 ↑	877	31,9 ↑
3 personnes	351	20,4	415	19,0 ↓	520	18,9 ↓
4 personnes	342	19,9	394	18,0 ↓	456	16,6 ↓
5 personnes	153	8,9	195	8,9 =	164	6,0 ↓
6 personnes et +	84	4,9	70	3,2 ↓	46	1,7 ↓
Nb. ménages	1720	-	2185	↑	2748	↑
Taille moyenne	2,9	-	2,8 ↓	-	2,5 ↓	-

Sur ce point les données sont sensiblement équivalentes aux données nationales : forte part de ménages monoparentaux, en augmentation (près de 25 % des ménages), part des ménages de plus de trois personnes en baisse. La taille moyenne des ménages, 2,5 personnes en 1999, en net recul, se situe également dans la moyenne nationale.

2.2. Le logement

4.2.1 Le parc de logements

Le parc de logements :

Saint-André-de-Cubzac comptait, en 1990, 2 455 logements pour un taux d'occupation de 2,58 habitants par logement. En 1999, la commune en comptait 2 963 pour un taux d'occupation de 2,44 habitants.

En 2003 le parc peut être évalué, sur la base des permis de construire délivrés pour des constructions à usage d'habitation à 3 380 logements. Cela représente une augmentation forte du nombre de logements : 20,7 % en 9 ans entre 1990 et 1999, 14,1 % en 4 ans entre 1999 et 2003. Cette augmentation du parc voit son impact démographique amenuisé par le phénomène de décohabitation. Ce phénomène influe sur la baisse du taux d'occupation des logements. Cependant le dynamisme de la construction sur la commune est réel et s'est nettement renforcé ces dernières années.

Habitat individuel et accession à la propriété :

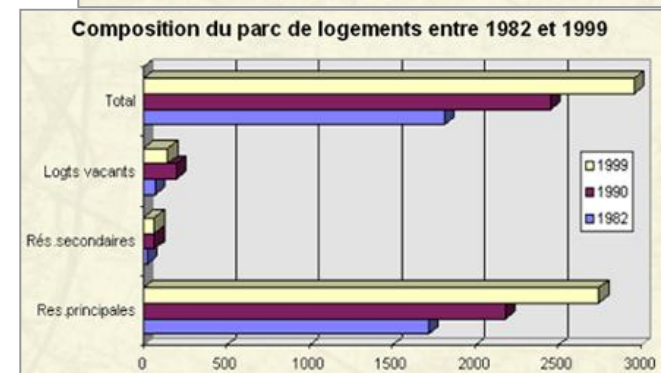
Le parc de logements est dominé par l'habitat individuel en accession à la propriété. En effet, parmi les 2 963 logements que comptait Saint-André-de-Cubzac en 1999, 2 748 (soit 92,7 %) étaient occupés à titre de résidence principale, dont 1 626 (soit 54,9 % du total des logements) en pleine propriété.

La vocation résidentielle à caractère pavillonnaire de Saint-André-de-Cubzac est confirmée par le nombre de maisons individuelles : 2 271 en 1999, soit 82,6 % des résidences principales.

Composition du parc de logements :

Les résidences secondaires représentent une part négligeable du total du parc : 3 % en 1990, 2,29 % en 1999. Le taux de vacance, quant à lui, relativement important, a connu une baisse significative passant de 8,2 % en 1990 à 5 % en 1999. Cette vacance est due à l'inadéquation de certains logements anciens aux aspirations des accédants, à la réticence de certains propriétaires à s'inscrire dans une perspective locative. De plus, certains immeubles sont peu évolutifs en raison du blocage constitué par les commerces situés en rez-de-chaussée.

Par ailleurs, l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) lancée par le SIVOM du Cubzaguais (aujourd'hui Communauté de Communes) en 1998 dans le cadre de la mise en œuvre des actions du PLH de 1995. Le programme initial pourrait être complété. Les chiffres de cette OPAH, pour la commune de Saint-André-de-Cubzac sont synthétisés dans le tableau ci-dessous :



Période	Propriétaire occupant			Propriétaire bailleur		
	dossiers acceptés	subventions accordées	logements rénovés	dossiers acceptés	subventions accordées	logements rénovés
1 ^{er} trim. 1998	-	-	-	1	9460 F	1
2 ^e trim. 1998	1	13157 F	1	1	33384 F	1
3 ^e trim. 1998	-	-	-	4	170169 F	6
4 ^e trim. 1998	4	64003 F	4	3	476348 F	8
1 ^{er} trim. 1999	-	-	-	3	41058 F	3
2 ^e trim. 1999	-	-	-	3	37701 F	3
3 ^e trim. 1999	5	111411 F	5	3	254984 F	4
4 ^e trim. 1999	5	86393 F	5	7	152115 F	11
1 ^{er} trim. 2000	-	-	-	-	-	-
2 ^e trim. 2000	2	25796 F	2	1	10041 F	3
3 ^e trim. 2000	-	-	-	3	42588 F	3
4 ^e trim. 2000	?	?	?	?	?	?
1 ^{er} trim. 2001	3	23601 F	3	-	-	-
2 ^e trim. 2001	-	-	-	2	108630 F	3
3 ^e trim. 2001	2	6461 F	2	1	111101 F	3
4 ^e trim. 2001	7	173233 F	7	0	-	-
TOTAL OPAH	29	504055 F	29	32	1447579 F	49
Prolongation de l'OPAH en 2002	3	?	3	-	?	-

Bilan de l'OPAH pour Saint-André de Cubzac (1998-2002)

Age et confort du parc de logements :

Les normes de confort des logements sont malgré un nombre important de logements anciens (928 résidences principales, soit 1 résidence sur 3 construite avant 1948). Ceci s'explique par une forte croissance du parc après 1975 (1 345 résidences principales supplémentaires jusqu'en 1999).

L'offre locative :

En 1990, 608 logements locatifs représentaient 28 % des résidences principales. En 1999, les logements locatifs étaient de 971 (35,3 % des résidences principales), soit une hausse de plus de 26 %. Une tension existe sur le marché locatif privé en raison d'un niveau élevé des loyers libres.

L'offre locative sociale :

En 1999, St-André-de-Cubzac bénéficiait de 238 logements sociaux, soit à peu près 8 % du parc total de logements. En 2003, les logements sociaux s'établissaient à 307, soit 9,1 % du parc. En 2004, 33 logements supplémentaires sont livrés et portent le total à 340.

La part de logements sociaux a donc légèrement augmenté ces dernières années. En outre, le tableau ci-dessous montre la diversification du parc social avec 62 % de logements collectifs et 38 % de logements individuels. Pour les logements collectifs, la répartition est équilibrée entre les typologies de logement (T1 à T5).

Répartition des
logements HLM de
Saint-André-de-
Cubzac par types :

Année: 2003	Logements HLM collectifs		Logements HLM individuels	
	Type	nb.	%	nb.
1	36	18,7	0	0
2	45	23,3	8	7
3	60	31,1	50	43,9
4	46	23,8	52	45,6
5	6	3,1	4	3,5
Total	193	100	114	100

Source : Mairie de Saint-André-de-Cubzac

4.2.2 La demande de logements

Sur informations des agences immobilières et la mairie, la demande de logement est importante. L'origine géographique des demandeurs est variée : plus de la moitié des demandes provient de communes hors canton (nord Gironde, Blayais, agglomération bordelaise rive droite...).

Une partie de la demande présente un caractère très social. De nombreuses demandes proviennent de ménages en situation précaire, ou de défavorisés. Cette demande n'est pas totalement satisfaite, malgré les efforts réalisés par la commune. Le parc public n'offre pas suffisamment de réponses adaptées à la partie la plus défavorisée de la demande.

Le logement le plus demandé est le T3. A titre d'exemple, les demandes en mairie de 1997 (43 au total) se répartissaient comme suit : T1 : 3, T1/T2 : 2, T2 : 6, T2/T3 : 1, T3 : 17, T3/T4 : 4, T4 : 6, T4/T5 : 4.

Enfin, les maisons de ville et les appartements (semi-collectifs et "villa-urbaines") connaissent un réel engouement. Dans le cadre des réflexions sur l'avenir des secteurs destinés à constituer de véritables quartiers, Saint-André de Cubzac a amorcé des axes d'études sur le quartier de Bois-Milon à proximité de la Gare. En effet, le futur pôle multimodal va entraîner une requalification du secteur gare et à ce titre une étude spécifique sera menée sur Bois-Milon.

4.2.3 L'accueil et la sédentarisation des gens du voyage

Par ses activités saisonnières et sa position géographique, le Cubzaguais est un pays de tradition de passage des nomades. Confrontés aux mutations socio-économiques, un nombre important d'entre eux a été amené à se sédentariser. Ils se retrouvent alors bien souvent en situation de précarité.

Saint-André-de-Cubzac possède une aire d'accueil en bordure de la RN137. Son réaménagement à 16 emplacements est projeté par la Communauté de Communes du Cubzaguais.

4.2.4 La dynamique de la construction

La construction est dynamique à Saint-André-de-Cubzac en raison d'une stratégie communale, de disponibilités foncières et d'une attractivité et de mobilités renforcées. Entre 1994 et fin 1999, 217 permis (pour du logement) ont été délivrés soit en moyenne 36 permis par an. Entre 2000 et 2003, 417 ont été délivrés soit en moyenne plus de 63 permis par an.

Cette dynamique impose une réflexion sur la réalisation, voire le confortement des équipements :

- la création d'un 5^{ème} groupe scolaire est indispensable ; un emplacement réservé est inscrit dans les documents graphiques
- un nouveau jardin public venant compléter Robillard pourrait être créé à proximité du cœur de ville et un espace piétonnier ou cyclable pourrait être aménagé au Granger ;
- la construction d'une salle polyvalente pour les activités familiales et associatives permettrait de développer les activités culturelles au Champ de Foire ;

- à Plagne, un port à l'intérieur des terres pourrait être aménagé ;
- le déplacement des terrains de sports du Peyrat, doit être prévu (une plaine des sports du côté du chemin du Pas de Monac serait sans doute la solution la plus adéquate) ;
- les possibles implantations de la piscine d'hiver et celles de maisons de quartiers doivent être identifiées.

La faisabilité de ces opérations suppose la mise en œuvre d'une politique foncière adaptée.

Dans les programmes du SDIS, le déplacement du Centre de Secours n'est pas encore envisagé. Ce déplacement, comme celui de la Perception ou de l'Équipement, la création d'un Centre de tri postal, etc ... sont à discuter avec la CDC et les partenaires.

2.3. Les équipements : Etat des lieux

A Saint-André-de-Cubzac, un nombre et une variété importants d'équipements sont à vocation de service public : scolaires, sportifs, socio-culturels, administratifs ou autres.

Les équipements scolaires et périscolaires :

- 2 écoles maternelles publiques : école du Docteur Bertrand Cabanes 172 élèves pour 6 classes et école Rosette Chappel ; et 159 élèves pour 6 classes
- 2 écoles élémentaires publiques : école primaire Pierre Dufour 248 élèves pour 10 classes. et école primaire Suzanne Lacore ; 257 élèves pour 10 classes
- 1 collège public : collège de la Garosse, qui fait l'objet d'un vaste programme de réhabilitation engagé par le Conseil Général ; 700 élèves pour 33 classes dont 8 classes de SECPA
- 1 lycée d'enseignement général et lycée professionnel : lycée Philippe Cousteau ; 286 élèves (8 classes) et pour l'enseignement professionnel 457 élèves (13 classes)

- 1 établissement privé, l'Institut Sainte-Marie, qui comprend une école maternelle, une école primaire et un collège ; 305 élèves pour 11 classes en maternelle et primaire ainsi que 484 élèves pour 18 classes en collège
- 2 garderies périscolaires (une garderie périscolaire pour les 3/6 ans à l'école du Docteur Cabanes, une garderie élémentaire pour les 6/11 ans à l'école P. Dufour) ;
- 1 réseau de transport scolaire ;
- des ateliers d'accompagnement scolaire pour les enfants du CM2 à la 3^{ème}.

La commune de Saint André de Cubzac étant le chef canton, elle a l'avantage de centraliser la grande majorité des établissements secondaires du secteur. En effet, seul le lycée de Peujard est localisé dans le Cubzaguais en dehors des limites communales de Saint André de Cubzac.

Les équipements sportifs et de loisirs :

- un plan d'eau sur la Dordogne pour les sports nautiques au Port de Plagne (halte nautique) ;
- le stade municipal Léo Lagrange en centre ville avec un terrain de football entouré d'une piste d'athlétisme, un dojo et une piscine d'été ;
- le complexe sportif de la Garosse avec un terrain de rugby, 5 terrains de tennis dont 2 couverts, 1 gymnase et les installations d'éducation physique du collège ;
- le stade Peyrat avec 2 terrains de football ;
- le camping de Port-Neuf.

Les équipements socio-culturels :

Situés pour une grande partie dans le centre de la commune, ils se composent d'une bibliothèque, d'une maison des associations, d'une salle municipale, d'un cinéma à fonctionnement régulier, d'un centre culturel, d'un office du tourisme. A cela s'ajoute une école de musique et des ateliers d'art plastique.

Les services et administrations :

Pour l'action sociale, Saint-André-de-Cubzac dispose de nombreuses structures d'accueil : maison de la petite enfance, maison de retraite, assistante sociale, centre médico-social, structure ambulancière.

Plus largement, la présence de certains équipements spécifiques confère à Saint-André-de-Cubzac un rôle de pôle administratif à l'échelle cantonale : perception, subdivision de la Direction Départementale de l'Équipement, douanes, EDF/GDF, service des eaux (SOGEDO). Sont également présents sur la commune : une gendarmerie, une poste, une gare et une caserne de pompiers. Cependant, St-André-de-Cuzac est dépourvu d'un Centre de Sécurité Sociale et d'Assurance Maladie.

La collecte des ordures ménagères :

La compétence "collecte et traitement des déchets ménagers" à été transférée par la Commune à la Communauté de communes du Cubzaguais. Ce service est effectué par SMICVAL du Libournais – Haute Gironde de la Haute Gironde. La déchetterie la plus proche se situe sur la commune voisine de Saint-Gervais.

Le mode de collecte et de traitement des ordures ménagères très performant s'inscrit dans une démarche de collecte sélective au porte à porte et le traitement des déchets sur le site pilote de St-Denis-de-Pile.

L'assainissement

Le réseau des eaux usées est propriété du syndicat des eaux du Cubzaguais / Fronsadais et est exploité par la SOGEDO.

Pour ce qui est de l'assainissement des eaux usées, les stations d'épuration existantes, traitant les effluents des réseaux d'assainissement, sont la station d'épuration de La Garosse et la station d'épuration de Porto à Cubzac les Ponts. La station d'épuration de la Garosse a une capacité de 1 400 Equivalents Habitants. Selon le syndicat des eaux du Cubzaguais / Fronsadais, cette station accueille toute ou partie des effluents domestiques des communes de Saint André, de Saint Antoine, de Virsac et d'Aubie et Espessas. Elle est saturée et présente des problèmes de rejets non conformes La station d'épuration de Porto à Cubzac les Ponts présente une capacité de 6 000 EH et a des problèmes de surcharge. En début d'année 2006, des travaux sont prévus sur la station d'épuration de Porto pour étendre sa capacité à 14 000 EH. La fin des travaux est prévue pour 2007.

Le nombre de raccordement à l'assainissement collectif sur Saint André de Cubzac est de **2652** (chiffre année 2005).

Le nombre d'assainissements individuels sur Saint André de Cubzac : **945**.

- Les effluents des communes de **St André de Cubzac**, St Gervais, Cubzac le Ponts sont collectés par un réseau de type séparatif et pseudo séparatif dans le centre de St André de Cubzac. Après avoir subi un traitement à la Station de Porto (capacité de 6000 EH), les eaux traitées sont rejetées dans la rivière Dordogne.
- Les effluents des communes de St Antoine, Virsac, Aubie Espessas et une partie de St **André de Cubzac** de sont collectés par un réseau de type séparatif.

Après avoir subi un traitement à la Station de La Garosse (capacité de 1400 EH), les eaux traitées sont rejetées dans le ruisseau Reden ou Lafont.

Sur la station de La Garosse à Saint André, le nombre de raccordements se répartit de la manière suivante :

- 10 % de 2343 raccordements à Saint André
- 168 raccordements à Saint Antoine
- 19 raccordements à Virsac
- 20 raccordements à Aubie et Espessas

A ce jour, la station est au maximum de sa capacité.

La station de Porto à Cubzac Les Ponts est dimensionnée à 6000 EH et est en cours d'extension de sa capacité à 14 000 EH. Aujourd'hui elle est à son maximum (environ 6400 EH raccordés).

Les travaux d'extension à 14 000 EH devraient être terminés courant du 1^{er} trimestre 2007.

Après extension de cette station tous les effluents de Saint André de Cubzac seront raccordés sur cet ouvrage (soit 2652 abonnés de Saint André de Cubzac).

Ainsi la station de La Garosse cessera son activité.

Actuellement le secteur de « Seignan » est en travaux ; le réseau d'assainissement est en cours de construction. Ces nouveaux branchements à l'assainissement collectif (69 supplémentaires) seront raccordés à la station de Porto à Cubzac Les Ponts.

ENJEUX ET PROBLEMATIQUES TERRITORIALES

Malgré les efforts de la commune pour augmenter et diversifier l'offre de logements sur son territoire, le besoin en logements, en location et accession, reste fort, comme en atteste la grande tension sur le marché de l'immobilier et le marché foncier. Ce besoin résulte d'un solde migratoire largement excédentaire en provenance notamment de l'agglomération bordelaise et à un phénomène de décohabitation qui s'observe au niveau national.

Pour la location, ce besoin porte autant sur le logement locatif social, dont le parc existant connaît un très faible turn-over, que sur le logement locatif privé avec une demande de plus en plus marquée pour des logements plus petits comme les T3. Même si le pavillonnaire reste dominant, la commune de Saint-André-de-Cubzac devra poursuivre son évolution vers des opérations de logements collectifs.

L'enjeu pour St-André-de-Cubzac sera donc d'offrir aux habitants actuels et futurs des logements, en favorisant le renouvellement urbain et l'optimisation du parc existant (relance d'une OPAH...), en ouvrant à l'urbanisation des zones destinées à la production d'une offre alternative, et de se donner les moyens de répondre, en termes d'équipements, à une population de plus en plus urbaine et donc de plus en plus exigeante. Tout cela sans remettre en cause le caractère de "ville à la campagne".

Dans un objectif de mixité sociale, la construction de logements sociaux doit se poursuivre dans le cadre d'un plan pluriannuel et d'une politique de maîtrise foncière. Il apparaît nécessaire de prévoir l'implantation de nouvelles résidences sociales notamment pour les jeunes qui ont actuellement beaucoup de difficultés pour faire construire du fait d'une spéculation foncière. Des réponses nouvelles devront être également proposées en terme de logements d'urgence ainsi qu'aux besoins spécifiques (personnes âgées par exemple) conformément aux objectifs du P.L.H.

Enfin, des règles plus strictes doivent être mises en place de manière à préserver la cohérence et l'harmonie de l'habitat local afin que St-André-de-Cubzac conserve son identité. Pour les bâtiments de grande envergure impactant fortement l'environnement, le label HQE (Haute Qualité Environnementale) pourrait être recherché.

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Présentation physique

1.1. La topographie

St-André-de-Cubzac est situé dans la vallée de la Dordogne et sur les coteaux de la rive droite.

Trois unités topographiques :

- la zone du centre ville située à une altitude moyenne de 30 m. Elle est continue et représente la zone principale d'habitat et de culture viticole. Les pentes sont faibles à très fortes sur les flancs du coteau. Au Nord, le point le plus haut correspond au lieu-dit Montalon avec 76 m d'altitude (deuxième point le plus haut de Gironde traversé par le 45° degré latitude nord) ;
- le marais cultivé, situé à une altitude comprise entre 4 et 5 m, en bordure de la Dordogne. Cette zone possède un paysage dominé par la culture céréalière et la viticulture. Les pentes sont faibles ;
- le plateau sablo-argileux, situé à une altitude moyenne de 20 m. Cette unité topographique est présente sur le reste du territoire communal. Elle possède un paysage dominé par la viticulture. Les pentes y sont faibles.

1.2. La géologie

Le territoire communal est situé au centre du bassin aquitain. Le substrat géologique est essentiellement composé de dépôts sédimentaires. On rencontre sur la commune des terrains qui appartiennent au Tertiaire et au Quaternaire.

Le Tertiaire est représenté par les étages du Sannoisien et du Stampien. Le Sannoisien est constitué par des couches épaisses d'argiles et de marnes, généralement compactes, renfermant sporadiquement des passées sableuses. Il s'agit d'un faciès appelé localement « la Molasse du Fronsadais » localisé dans le Sud/Sud-Ouest de la commune ainsi qu'à la périphérie est. Ce faciès est faiblement recouvert par des dépôts de remaniement sablo-argileux de 1 à 6 m d'épaisseur (matériaux quaternaire). Le Stampien est représenté par le « calcaire à Astéries » constitué par des calcaires coquilliers karstifiés surmontant des calcaires plus ou moins marneux avec lits de marne et de calcaires gréseux vers la base. Cet étage forme des pointements calcaires au Nord/Nord-Ouest de la commune.

Le Quaternaire, dont on retrouve la trace sur toute la commune, correspond à des matériaux déposés par la Dordogne qui sont des dépôts de remaniements de type sables argilo-limoneux, argiles sableuses et limons rougeâtres à graviers épars en faible couverture (de 1 à 6 m) sur le Sannoisien. A St-André-de-Cubzac, la majeure partie des formations affleurantes sont des limons et des argiles colluvionnées.

1.3. L'exploitation du sous-sol

La présence de carrières souterraines aujourd'hui abandonnées pose des problèmes de sécurité. En effet l'absence d'entretien et de suivi les rendent vulnérables et propices aux effondrements. Certaines se situent sur la zone viticole au Nord-Ouest de la commune. Aux lieux-dits « *Le Bouilh* », « *La Tonnelle* », « *La Vignolle* », « *Les Roquettes* ».

D'autres sont situées au nord de la commune au lieux-dits « *Patoche* », « *le Tasta* », « *le Plantey* » et « *Plantey-Est* ». La limite nord de ces dernières n'est pas connue, car elles sont entièrement noyées, même en période d'étiage de la nappe. Il faut donc leur porter une attention particulière.

Celle située au « *Plantey/Tasta* » a un cerveau (partie comprise entre la surface du sol et le toit de la galerie) de 3 m environ seulement. Elle est donc particulièrement dangereuse d'autant plus qu'elle se situe en plein cœur de la zone urbaine et que par conséquent les constructions se développent autour.

2. L'hydrosystème

Les eaux de surface sont drainées par un réseau hydrographique bien différencié : à l'ouest la Dordogne, au nord le ruisseau de Lafont et de Reden, à l'est la Virvée, au sud-ouest l'Estey de Terrefort et de la Moulière.

2.1. La Dordogne

Qualité des eaux : Dans son secteur aval, elle appartient à l'estuaire de la Gironde. Le phénomène de bouchon vaseux est déterminant pour la qualité des eaux de cette rivière. En effet, la remontée de ce bouchon en période d'étiage constitue un processus naturel de dépréciation de la qualité physico-chimique de la Dordogne et induit un taux fortement élevé en M.E.S. ainsi qu'un déficit important en oxygène dissous. Les substances toxiques ainsi que les matières oxydables et biodégradables constituent également des paramètres déclassants.

Utilisations anthropiques : La Dordogne est utilisée pour le transport fluvial ainsi que pour les sports nautiques tels que la navigation de plaisance (port de Plagne) ou la planche à voile (halte nautique) en développement.

2.2. La Virvée

Ce cours d'eau conflue avec la Dordogne en rive droite plus au sud. Il aboutit dans sa partie aval dans la zone des marais d'Asques. Ses affluents sont pour la plupart des petits ruisseaux temporaires comme le ruisseau de Reden.

Qualité : Il est réputé sensible en raison de son assèchement total en amont pendant la saison sèche et partiel en aval grâce à la remontée des eaux de la Dordogne. Sa qualité est dégradée par des rejets domestiques, industriels et vinicoles. Le Schéma Départemental à Vocation Piscicole du Département de la Gironde lui donne la classe 3 c'est à dire "mauvaise qualité" en précisant que dans sa partie aval les cultures de maïs sont un facteur dégradant. Toutefois des résultats de mesures l'ont classé en 1B "bonne qualité des eaux" en octobre 1992. Actuellement, la totalité des effluents non traités sur le bassin versant de la Virvée représentent environ 9 000 EH. Il faut noter cependant la mise en place du Schéma Général d'Assainissement sur la Virvée pour éviter cette dégradation du milieu. Ainsi les rejets en Virvée doivent, en principe, être proscrits.

Peuplements piscicoles : Sa qualité hydrobiologique est faible, les vannes situées à la confluence avec la Dordogne limitant probablement la remontée d'anguilles.

2.3. Le SDAGE

Le SDAGE est un projet du "domaine de l'eau" à l'échelle du bassin hydraulique. Il s'impose aux décisions administratives dans le domaine de l'eau, il oriente les programmes publics dans ce domaine et par l'intermédiaire des SAGE, il identifie des unités géographiques cohérentes et en fixe les règles. Ce document n'a qu'un rôle d'orientation, de référence et de cohérence dans le bassin hydrographique Adour-Garonne.

Le SDAGE situe la commune de St-André-de-Cubzac en "zone humide d'importance majeure dans le bassin Adour-Garonne" (vallée alluviale), dans une zone de contraintes pour la pêche et la conchyliculture (face à l'estuaire), dans une zone remarquable (la commune est classée "zone verte" pour ses marais) et dans une zone classée "axes bleus" qui fait l'objet de travaux de restauration.

2.4. Les captages d'eau potable

Le captage de St-André-de-Cubzac pompe l'eau de la nappe Eocène (sables inférieurs) à une profondeur d'environ 285 m. Au niveau de ce captage, la nappe éocène est protégée par le mur imperméable (molasse du Fronsadais) de l'Oligocène.

La commune fait partie du SIAEPA du Cubzadais Fronsadais. L'exploitation est assurée par la SOGEDO. Six forages alimentent le Syndicat dont deux sur la station du Doret, se trouvent sur la commune. La commune présente un sous-sol particulièrement riche en niveaux aquifères. Ce système multicouche comporte de nombreuses nappes élémentaires dans différentes formations perméables du Quaternaire et du Tertiaire.

La nappe superficielle est constituée d'une couverture semi-perméable et sert de relais pour les nappes sous-jacentes. Elle est donc vulnérable à toute pollution.

2.5. Le risque inondation

La commune est soumise au risque d'inondation par débordement des eaux de la Dordogne. L'ampleur des inondations constatée est fortement liée à l'importance du coefficient de marée en aval et à l'importance du vent.

Les crues les plus importantes répertoriées sont celles de mars 1783, mars 1930, février 1957, décembre 1959, décembre 1981, mars 1988, janvier 1994, février 1996 et décembre 1999. Hormis celle de 1999, elles sont en général brèves.

Depuis les années 50, l'édification d'une digue le long de la rive gauche de la Dordogne a modifié la zone d'expansion des crues sur la rive droite et notamment sur le territoire de St-André-de-Cubzac. Plus récemment, les données climatiques qui nous sont fournies laissent penser que cette zone d'expansion des eaux s'est accrue.

Les secteurs touchés sont ceux de "Port Neuf", "Plagne" (y compris le secteur d'urbanisation ancienne) et un large secteur sud-ouest qui s'étend quasiment jusqu'à la RN 10. Un autre secteur, de taille limitée, se trouve dans la partie sud-est de la commune au lieu dit "Aux Planquettes".

La commune est couverte par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) du secteur Bourg-Izon couvrant 20 communes au total. Celui-ci délimite les secteurs inondables sur lesquels s'applique un règlement dont les dispositions prévalent sur les dispositions du règlement du présent PLU. Ce PPRI est joint en annexe au PLU. Le plan de zonage de ce dernier fait cependant apparaître, à titre informatif la zone soumise à risque définie par le PPRI par un aplat de type trame points. Le PPRI étant susceptible d'être révisé, cet aplat n'est qu'indicatif.

3. Les paysages

La structuration paysagère s'appuie sur le réseau hydrographique : la Dordogne et ses terrasses viticoles, les zones humides créées par les ruisseaux (notamment la Virvée) et leurs boisements.

La protection de ces zones, par le classement de certains espaces boisés, structure le territoire par autant de coulées vertes et constitue son squelette autour duquel viennent s'articuler les zones urbanisées.

3.1. A l'Ouest, la vallée de la Dordogne et la terrasse viticole

La ville est assise sur un éperon rocheux qui culmine à Montalon et surplombe toute la partie ouest de la commune aux flancs de coteaux viticoles adoucis qui se prolongent par les prairies et les cultures de la plaine inondable en bord de Dordogne. Cette terrasse largement vouée à la viticulture est ponctuée par des châteaux viticoles et des hameaux anciens, comme Peyrelebadé et par des bosquets, parc de châteaux, alignements d'arbres...

C'est dans cette vallée viticole que vient s'insérer, en bord de Dordogne, le port de Plagne. Ce hameau ancien compose une entité bien distincte de la zone urbanisée de St-André-de-Cubzac. Enfin, le site remarquable du château du Bouilh et son parc ponctuent l'entrée Ouest de la commune en venant de St-Gervais.

L'ensemble de cette zone ouest constitue un paysage de grande qualité qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

Il convient en outre de préserver les quelques boisements qui viennent ponctuer le paysage aux abords du bâti ancien.

3.2. A l'Est, le plateau

La partie Est de la commune, isolée de la ville par les infrastructures, présente un paysage de plateau où se côtoient vignoble, boisements et, de façon de plus en plus présente, un habitat récent dispersé. La partie la plus au sud par rapport à la RD 670 reste vouée à la viticulture, ponctuée par des boisements le long de fossés. Les hameaux de Maillos, la Grave et Mercey ont connu un développement limité. Ce secteur, présente un terroir à la qualité reconnue, comme dans la partie ouest de la commune.

Dans la partie la plus au nord par rapport RD 670, le paysage est plus varié. Le mitage urbain assez présent est compensé par des boisements nombreux qui limitent l'impact des constructions. Les lignes structurantes du paysage sont constituées par les vallées des deux affluents de la Virvée et, en limite de commune avec Lalande-de-Fronsac, par la Virvée elle-même. Le vallonnement et les ripisylves de ces ruisseaux ponctuent le paysage. Il devient nécessaire de stopper le mitage sur ce secteur et de conforter la structuration en hameaux.

3.3. Au nord, les petits boisements

Ils ont été fortement endommagés par la tempête de 1999 puis ont fait l'objet de coupes ou d'abandon. Il serait souhaitable de les reconstituer pour favoriser la diversité paysagère et le cadre de vie.

4. Le patrimoine historique et archéologique

4.1. Aperçu historique

Des traces très anciennes attestent de la présence humaine à St-André-de-Cubzac remontant à l'époque magdalénienne (-30 000 à -10 000 ans). Au rythme des conquêtes, de nombreux peuples se sont installés. St-André-de-Cubzac fut de surcroît, et ce, très tôt, le carrefour de toute une seigneurie, puis de tout un canton, située sur une grande voie Nord-Sud et près de la voie fluviale que constitue la Dordogne. Elle devint par la même occasion un centre de rencontres et d'échanges où se déroulèrent un grand nombre de foires. La foire de St-André-de-Cubzac a été abandonnée dans le courant de la décennie actuelle.

4.2. Le patrimoine historique

Les traces du passé :

- L'église romane, le plus ancien monument de la commune, construite par les Bénédictins de la Grande Sauve au XII^{ème} siècle et inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.
- Le château de Robillard, petit castel du XVI^{ème} siècle dans un parc boisé, appartenant à la commune. Adossé au château, un théâtre de verdure, ou des spectacles sont régulièrement organisés l'été, dont un platane de plus de 300 ans est classé à l'inventaire des Sites Naturels de 1936.
- Le cloître des Cordeliers, construit en 1626 sur les ordres du cardinal François de Sourdis, archevêque de Bordeaux. Après plusieurs années de restauration le cloître est devenu la bibliothèque municipale.
- Le château de Bouilh, monument historique classé du XVIII^{ème}, conçu dans le style néoclassique par l'architecte Victor Louis.
- Montalon et le 45^{ème} parallèle, deuxième point le plus haut de Gironde (76 m). Il permet d'admirer le panorama s'étendant du tertre de Fronsac aux côtes de Blaye. Cinq moulins à vent du XVIII^{ème} siècle, privés de leurs ailes, animent le paysage. Près du panorama, une stèle indique le passage du 45^{ème} degré de latitude nord (égale distance entre le pôle nord et l'équateur).
- Le port de Plagne, ancien petit port de pêche sur la Dordogne, transformé en port de plaisance, au bâti ancien caractéristique.

4.3. Le patrimoine archéologique

Conformément au décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme et à l'article R. 111-3-2 du Code de l'Urbanisme, le Service Régional de l'Archéologie doit être saisi pour avis technique de tout dossier de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de lotir, de démolir et de tout projet de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol dans les zones sensibles suivantes :

- Le Bourg : quartier des Cordeliers : rue Dantagnan ; rue Pierre-André Charron : couvent moderne, chapelle et nécropole du Moyen-Age et du haut Moyen-Age, vestiges gallo-romains, vestiges protohistoriques ; l'église : cimetière du Moyen-Age, vestiges gallo-romains, villa antique ; rue nationale : du quartier de l'église au quartier de la mairie : vestiges gallo-romains ;
- Château du Bouilh : cimetière médiéval ;
- Monein : vestiges gallo-romains ;
- Perrot : vestiges gallo-romains ;
- Les Plagnes : vestiges gallo-romains ;
- L'Oustalot : vestiges gallo-romains et médiévaux, âge du bronze moyen ;
- Cabarieu : chapelle médiévale ;
- Montalon : vestiges néolithiques et modernes ;
- La Rousse : vestiges médiévaux et paléolithiques.

De plus :

- A Peyrelebadé : découvertes de céramiques et monnaies modernes (XVII^{ème} siècle). Au même lieu, fut découvert un dépôt de haches de l'âge de Bronze.
- Au stade : découverte d'une monnaie romaine. L'emplacement précis des découvertes ou leur caractère d'indice ne permettent pas d'établir de zonage.

En cas de découvertes fortuites en cours de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait alors sanctionnée par la législation relative à la protection du patrimoine archéologique (article 257 du Code Pénal, loi du 15/07/1980), le Service Régional de l'Archéologie devra être également être prévenu, conformément aux dispositions de la loi du 27/09/1941.

ENJEUX ET PROBLEMATIQUES TERRITORIALES

6 points principaux se dégagent de cette analyse sur l'environnement et le patrimoine :

- La structuration paysagère de la commune s'appuie en grande partie sur son réseau hydrographique. Il faut donc le préserver et le valoriser, notamment les abords de la Dordogne. Le développement d'une activité touristique et de loisirs pourrait y concourir. La Virvée et ses affluents par le classement des espaces boisés qui les bordent pourraient participer à cette mise en valeur environnementale.
- La commune possède plusieurs secteurs de carrières qui présentent des risques d'effondrement. Il convient donc d'interdire l'urbanisation et les activités permanentes non primaires dans ces secteurs après en avoir précisé les limites exactes.
- La commune possède un patrimoine riche et des sites remarquables qu'il faut valoriser notamment le site de Plagne, du Bouilh et de Montalon. Il convient de préserver le coteau en pente douce d'un développement urbain altérant la qualité paysagère.
- Les nombreux petits boisements de la commune ont des fonctions paysagères et/ou de protection : bosquets et alignements le long de certaines voies constituant des lignes ou points de force du paysage, parcs de châteaux viticoles, protections de cours d'eau (Virvée et ses affluents). Leur classement est donc nécessaire.
- Les boisements localisés aux Nord de la commune de part et d'autre de la RN 137 sont de qualité hétérogène. Leur protection est à reconsidérer dans le cadre d'une action globale visant à en faire une unité homogène de qualité réelle. Dans le cadre d'une recherche d'équilibre entre les espaces naturels et les zones accueillant de nouvelles activités, une part significative et cohérente des bois de la Garosse (2 fois 30 hectares environ) de part et d'autre de la RN 137, doit être non seulement protégée mais aussi mise en valeur afin que soit confortée la vocation de poumon vert de ces espaces dans le canton. Il est essentiel que ces espaces verts soient aménagés, ouverts au public et rattachés au secteur aggloméré par des liaisons douces de manière à favoriser leur fonction urbaine.
- La commune est soumise au risque d'inondation. Sa prise en compte passe par l'intégration du Plan de Prévention du Risque Inondation existant au PLU. A Port Neuf, la commune d'une part et les propriétaires d'autre part ont édifié des digues de protection contre les crues. Il convient de préciser les modes de gestion permettant leur entretien dans l'optique des mesures de protection recherchée. A titre de précaution, chaque propriétaire devra envisager des mesures propres à limiter les dégâts des eaux éventuels sur son habitation.
- St-André-de-Cubzac est confrontée à une pression urbaine forte qui se traduit par la réalisation de nouveaux lotissements, d'opérations d'habitat groupé et par le renchérissement du foncier. Dans la recherche d'un nouvel équilibre "ville-campagne", le développement urbain et les implantations économiques nécessitent une réflexion sur les nouvelles utilisations foncières et l'identification des secteurs d'aménagement.
- La réalisation d'une Charte Paysagère précisant notamment les caractéristiques de l'habitat local, doit être mise en œuvre afin de préserver l'identité de St-André-de-Cubzac, sans figer son développement.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE

CHAPITRE III : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1. Donner du sens

St-André-de-Cubzac n'est plus le bourg animant les zones rurales environnantes, mais s'affirme comme un pôle d'équilibre aux portes de la capitale régionale. Malgré sa proximité géographique de l'agglomération bordelaise, cette commune garde son identité de bassin de vie et ne peut être encore considérée comme une banlieue de Bordeaux.

C'est une ville dynamique, bien équipée et desservie pour accueillir des ménages et de l'activité économique en répondant aux différents besoins induits en matière de services, d'équipements et d'actions culturelles et sportives.

C'est donc une ville à taille humaine, s'identifiant par sa qualité de vie rurale et son patrimoine naturel, paysager et historique diversifié.

Afin de conserver cette identité singulière fondée sur le principe d'une "ville à la campagne", le projet politique devra conforter le dynamisme socio-démographique de la commune, promouvoir et conforter l'attractivité économique, proposer une offre de logement et de services qualitative et quantitative en limitant le mitage et le morcellement des espaces naturels et agricoles.

Le PADD prévoit donc de :

- Concilier les enjeux de la ville et la diversité des paysages de campagne ;
- Concilier la qualité du cadre de vie et les perspectives de développement ;
- Préserver les espaces naturels et les terroirs agricoles de qualité ;
- Répondre aux besoins induits d'un bassin de vie en développement par le développement des services et équipements pour s'éloigner des effets d'une "ville-dortoir" ;
- Prendre en considération les effets fonciers des mutations du monde viticole ;

- Valoriser la situation d'exception aux portes d'entrée de l'agglomération bordelaise ;
- Inscrire le projet communal dans les perspectives d'un projet communautaire bénéficiant à un territoire élargi ;
- Lutter contre les effets de la métropolisation ;
- Limiter le mitage et l'étalement urbain en structurant l'urbanisation hors zone agglomérée par le confortement des hameaux et en cohérence avec les opérations de confortement du centre ;
- Densifier le centre bourg par des opérations de renouvellement urbains et la mise en œuvre de projets d'initiatives locales ;
- Adapter le fonctionnement de la ville, aux nouveaux modes de vie et au bien-être du bassin de vie ;
- Instaurer la mixité urbaine et sociale dans la politique de l'habitat et dans l'organisation urbaine ;
- Améliorer les liens inter et intra-quartiers, sécuriser les axes et promouvoir des modes de déplacements alternatifs ;
- Inscrire le paysage et sa valorisation comme un enjeu structurant et plus particulièrement par le traitement de la LGV ;
- Renforcer et structurer le développement économique autour de la création d'une zone d'activités Garosse-ouest ;
- Intégrer les risques naturels dans les stratégies de développement de la commune ;
- Mettre en cohérence les dynamiques démographiques, les choix de politique d'accueil, les services induits et le foncier disponible ou mutable ;
- Avoir une lisibilité du devenir de certains espaces stratégiques.

2. Embellir la ville et améliorer son fonctionnement actuel

Le projet politique doit intégrer les enjeux du développement et ses cohérences à l'échelle de la commune. Les espaces urbains existants nécessitent d'être améliorés et embellis par des opérations de restructuration (actions engagées sur le quartier de l'Eglise). Des politiques

particulières devront gérer les modes de déplacement et solidariser les quartiers du centre ville et les différents hameaux répartis sur le territoire communal.

Dans ce sens le PADD prévoit de :

- Sécuriser et recalibrer certains axes du réseau routier ;
- Améliorer et développer les liens entre les différents quartiers, en particulier les liens Est-Ouest avec le centre ;
- Développer les alternatives à la voiture notamment en faisant de la gare de St-André-de-Cubzac un pôle d'échanges intermodal ;
- Préserver le tissu économique traditionnel ;
- Intégrer au fonctionnement urbain, les zones destinées à l'accueil d'activités économiques, en particulier le secteur de l'hippodrome, dont la position stratégique permet d'y envisager l'implantation de nouvelles activités motrices pour le développement économique.

3. S'appuyer sur des hypothèses de développement réalistes

Les hypothèses de développement du PLU :

La commune de St-André-de-Cubzac, comptait 7 234 habitants en 1999. Les hypothèses de développement suivantes traduisent une croissance démographique constante soutenue dans les années à venir.

Deux méthodes ont été employées pour les calculer, l'une basée sur l'évaluation du nombre de permis de construire délivrés annuellement, l'autre par projection simple des tendances inter-censitaires.

Hypothèses obtenues sur la base du nombre de permis de construire délivrés :

Entre 1988 et 1998, 440 permis ont été délivrés, soit en moyenne 40 permis/an. Plus récemment, de 1999 à 2001, une hausse sensible du nombre de permis délivrés a été enregistrée (60 permis/an). Entre 2002 et 2004, l'évolution du nombre de permis délivrés a engendré une évolution du nombre de foyers (218 nouveaux foyers en 2002, 71 en 2003 et 243 en 2004). Cette évolution résulte en partie de la réalisation

de programme de résidences d'habitat collectif (80 foyers pour la résidence de Bourliemont en 2002, 140 foyers pour la résidence de l'hippodrome en 2004).

Sur cette base, 3 hypothèses de développement : une hypothèse basse de 80 logements par an ; une hypothèse moyenne de 100 logements ; une hypothèse haute s'appuyant sur les toutes dernières tendances (120 logements par an), pour une taille moyenne des ménages de l'ordre de 2,2 personnes.

Hypothèses	2007	2012	2017
basse	8 642	9 522	10 402
Moyenne	8 994	10 094	11 194
haute	9 346	10 666	11 986

- hypothèse basse : $80 \times 2,2 = 176$ habitants par an
- continuité : $100 \times 2,2 = 220$ habitants par an
- hypothèse haute : $120 \times 2,2 = 264$ habitants par an.

4. S'assurer de la cohérence du projet avec les politiques intercommunales

Le projet d'aménagement et de développement durable de St-André-de-Cubzac est en cohérence avec le Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement du Cubzaguais, notamment sur le développement économique et la création d'une zone d'aménagement concertée sur la partie Nord de la commune : Lande Garosse.

Le territoire du Cubzaguais

Une position stratégique



Une identité remarquable



Un territoire à enjeux

- Un habitat dispersé, avec un pôle fédérateur

- Centre-bourg
- Habitat dispersé

- Un territoire rural essentiellement tourné vers l'agriculture - viticulture

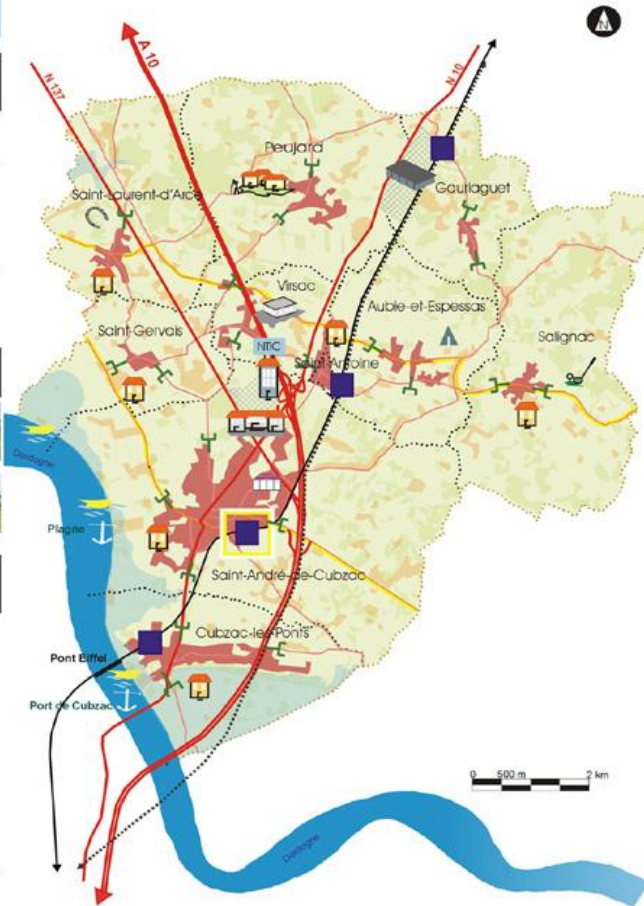
- Espace agricole et viticole
- Espace boisé

- Des infrastructures de déplacement structurantes

- Principaux axes routiers
- Axes routiers secondaires
- Réseau ferré existant Bordeaux-Saintes
- Future ligne LGV Bordeaux-Angoulême

- Des risques d'inondation à prendre en compte

- Limite des zones inondables (source : zones fondées lors de la tempête de décembre 1999 - SOGREAH)



PROJETS MIS EN COHÉRENCE

Projets prioritaires pour le Cubzaguais

Projets d'ensemble :

- Pôle multimodal
- Gare lieu de vie
- Entrée de bourg à aménager (aire de détente)
- Port à développer
- Aménagement de la rive de la Dordogne
- Opération villages-hôtel
- Itinéraires prioritaires

Projets de "quartier" :

- Parc à thème
- Plate-forme logistique
- Maison des NTIC
- Maison des services publics
- Hôtels d'affaires
- Base de loisirs - camping
- Résidence personnes âgées
- Centre équestre
- Practice de golf

Auble-et-Espessas	[-] [A]
Cubzac-les-ponts	[■] [-] [J] [L] [H]
Gauriaguet	[■] [-] [L]
Peujard	[-] [L] [H]
Salignac	[-] [L] [H] [G]
St-André-de-Cubzac	[■] [■] [-] [J] [L] [H] [M] [P]
St-Antoine	[■] [-] [L] [H]
St-Gervais	[-] [L] [H]
St-Laurent-d'Arce	[-] [L] [G]
Virsac	[-] [L]

SCC
Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement du Cubzaguais
Mise à jour : avril 2004

LA LANDE DE GAROSSE

Un nouveau pôle économique à l'échelle de la communauté de
communes

Le desserrement de l'agglomération bordelaise au Nord, favorisé par l'Autoroute A10, place la Commune de Saint André de Cubzac en position stratégique pour capter une partie des flux générés par le transit régional et européen lié aux échanges Nord-Sud. La commune accompagnée par la Communauté de Communes du Cubzaguais ont identifié le site de « La Garosse », comme territoire stratégique pour y implanter un pôle économique complémentaire avec l'agglomération bordelaise, le pays de la haute Gironde et l'économie locale. Plusieurs études menées sur le territoire du Cubzaguais ont révélé **l'opportunité d'implanter un pôle économique sur le secteur de la Garosse** (étude de faisabilité d'aménagement de zone de 2002, étude du Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement du Cubzaguais de 2004 et l'étude de programmation économique de 2004).

Sa proximité avec l'échangeur 39a de l'A10 et ses façades sur la RN10 et la RN137, en font un **site stratégique** pour y conforter le bassin d'activités économiques. L'idée est de mettre en place un **parc à thème** pour capter à la fois la clientèle de passage et les Girondins en créant un espace d'échanges attractif regroupant des activités commerciales, culturelles et de loisirs.

Ce site économique s'inscrira dans une stratégie d'aménagement pour développer une offre favorisant l'implantation d'entreprises et d'activités nouvelles génératrices d'emplois et créer un environnement propice à l'attractivité territoriale, tout en diminuant le phénomène de dépendance économique vis à vis de l'agglomération bordelaise. Associé à celui existant de la Garosse EST (35 hectares) (2), il représentera une superficie globale d'environ 95 hectares. C'est donc un véritable **pôle économique** à l'échelle d'un bassin de vie élargi.

Pour répondre aux différents objectifs, dans un cadre de développement adapté, pensé et organisé, la commune envisage la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Afin de concrétiser cette ambition, le projet de ZAC vise les objectifs suivants :

- 1- Créer une **dynamique de développement** en captant les flux de circulation des réseaux routiers et autoroutiers clairement identifiés.
- 2- Développer une offre **favorisant l'implantation d'entreprises et d'activités** nouvelles **créatrices d'emplois** complémentaires à la zone existante de la Garosse.
- 3- **Concentrer** sur un lieu de passage une offre commerciale la plus large possible de **produits et de services** en privilégiant un **environnement de qualité**.
- 4- Créer un environnement pour l'accueil des **structures d'administration et de gestion** de la Communauté de Communes du Cubzaguais.
- 5- **Différencier** cet espace des complexes commerciaux classiques en lui attachant **une image « terroir »** par **la promotion de l'artisanat local et des produits régionaux**, en particuliers les vins de Bordeaux.
- 6- Valoriser les atouts naturels du site par la constitution d'un ensemble forestier cohérent.

Le projet de ZAC ambitionne la création d'un pôle économique générateur d'emplois, dont la localisation est justifiée par les conditions d'accessibilité.

Le site économique de la Lande de la Garosse fonctionnera avec deux accès :

- Le principal se situe sur la RN10, proche de l'échangeur de l'A10.
- Le second se situe sur la RN137.

Un « park-way » long d'environ 360 m marque l'entrée du site et en forme l'ossature principale. D'une emprise d'environ 50 m, le « park-way » est une artère principale constituée de deux voies latérales avec, en partie centrale, une noue végétale servant de bassin de rétention des eaux pluviales.

Ce « park-way » sépare en deux le site :

- COTE EST :

Une superficie de 39 hectares environ, avec une façade sur l'A10, l'échangeur et la RN10, est réservée à l'accueil de grands programmes commerciaux avec leurs services et équipements annexes.

- COTE OUEST :

Des îlots constructibles en façade sur la RN10 sont desservis, depuis le « park-way » d'entrée, par une contre-allée. Ils sont principalement destinés à l'accueil de services, de programmes tertiaires et d'équipements publics. Depuis cette contre-allée et le « park-way », d'autres voies secondaires peuvent desservir de grands îlots jusqu'en façade sur la RN137. Ces îlots sont prioritairement destinés à de grands équipements culturels, ludiques, commerciaux ou tertiaires. A l'extrémité Nord du « park-way », une voie de liaison avec le carrefour sur la RN137, marque la limite Nord-Ouest du site.

La ZAC développera à terme une surface constructible maximale de 315 600 m² qui se répartie comme suivant :

- 190 000 m² de SHON pour les activités commerciales, de loisirs et touristiques, localisées à l'Est du « park-way » d'entrée.
- 86 800 m² de SHON pour les activités tertiaires, de loisirs et touristiques et des équipements publics, situées à l'Ouest du « park-way », en bordure de la RN10 et de la RN137.
- 36 650 m² de SHON pour la zone mixte logements / Artisanat, situé au Nord Ouest de la ZAC.
- 2 300 m² de SHON pour la réalisation d'équipements nécessaires au fonctionnement du Parc environnemental.

En dehors de la zone dédiée au parc environnemental, le coefficient d'emprise au sol a été fixé à 0,50 et le coefficient d'imperméabilisation des sols retenu est de 0,70 pour calculer les mesures compensatoires. Pour la zone réservée au Parc environnemental, le coefficient d'imperméabilisation des sols retenus pour calculer les mesures compensatoires est de 0,10.

En synthèse des éléments programmatiques :

- 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 tertiaire supérieur (recherche, développement, haute technologie).
- Un pôle commercial et de loisirs avec des hébergements (150 et 200 chambres).
- Un pôle artisanal.
- Un secteur d'habitat pour la réalisation de 10 logements.
- Un parc environnemental pour des activités pédagogiques (arboré tome), et de loisirs (parcours santé).

Ce site offre de très larges disponibilités foncières. Cette situation est héritée des modes d'urbanisation qui ont plutôt favorisé les extensions vers l'Est et vers l'Ouest et ont limité l'urbanisation au Nord. Il est placé aux limites Nord de la ville, en position charnière entre les zones urbanisées et naturelles de la commune. Certaines parties du secteur sont porteuses d'un développement urbain, d'autres constituent des espaces naturels à préserver ou à mettre en valeur. Ainsi, la lande de Garosse, 60 hectares (1), est-elle classée actuellement au POS en zone NC (avec une zone d'activité NAY).

Deux objectifs majeurs permettent d'affirmer la spécificité de ce projet :

- 1-** Un aménagement paysager très important afin de préserver le caractère végétal du site. C'est la structure paysagère qui doit organiser le site. Elle sera constituée d'ensembles boisés préservés et de nouveaux espaces plantés.
- 2-** Une orientation programmatique basée sur l'accueil de grands équipements commerciaux, culturels ou ludiques, privés ou publics, de programmes tertiaires et de services, hôteliers et de restauration.

Un territoire « vert » reamenage et un territoire elargi pour
apprecier son fonctionnement general

Le territoire pris en compte pour concevoir ce nouveau site économique est bien plus grand que celui de la Lande de Garosse : il englobe les secteurs dits le Fournié et la Garosse du Bouilh et recouvre une superficie d'environ 127 hectares, soit le double du site de la Lande Garosse. Ce territoire élargi est nécessaire pour définir son fonctionnement général et la vocation de ses principaux secteurs.

Le site de la Lande de Garosse est longé sur le côté Est par la RN10 et sur le côté Ouest par la RN137. Ces deux voies qui serviront d'accès au site sont également des itinéraires d'accès à la commune de Saint-André de Cubzac. A ce titre, elles jouent un rôle de « vitrine » extrêmement important. Leur statut de routes nationales doit être repensé. Elles doivent s'apparenter davantage à des voies urbaines avec un aménagement paysagé important de leurs abords et une définition précise des règles de constructibilité pour les bâtiments qui s'implanteront en façade de ces voies.

La localisation des carrefours d'accès au site doit prendre en compte :

-Les contraintes de fonctionnement interne au site mais également les effets induits en terme de trafic sur ces voies d'accès

-Le devenir des secteurs périphériques et le fonctionnement global à terme de l'ensemble de ces secteurs.

Ainsi, la localisation du carrefour sur la RN10 (1), prendra en compte une desserte possible côté Sud vers l'avenue de L'Europe. Cette dernière passe sous l'autoroute et permet d'établir une liaison facile avec le secteur économique de la Garosse Est.

Concernant la RN137, la localisation du carrefour (2) se situe à équidistance des deux giratoires existants. Celle-ci permet une desserte côté Ouest des secteurs à vocation résidentielle qui sont situés sur la commune de Saint André de Cubzac.

Cette desserte (3) longe une lisière boisée dont une partie devra être préservée et pourrait relier en bas de pente la voie départementale N°D115.

Le caractère végétal du cadran Nord-Ouest ainsi créé sera préservé et renforcé. Un programme de parc environnemental permettrait de concilier ce souci de préservation avec celui d'aménager un espace vert public à proximité de ces futures zones résidentielles et proche du site économique.

Ce parc (4) situé en bordure de la RN137 constituerait une caractéristique paysagère majeure d'entrée dans la commune de Saint André de Cubzac.

La préservation d'une « épaisseur végétale » le long de cette voie et sur ces deux côtés se prolongeant jusqu'au carrefour des Garosses donnerait une identité paysagère particulière à cet itinéraire d'accès. Elle pourrait contenir des cheminements piétons et cyclistes reliant en toute sécurité l'ensemble de ces secteurs.

CAPACITE D'ACCUEIL

Le site à vocation commerciale situé à l'Est du « park-way » d'entrée a une capacité de 190 000m² SHON.
La partie située à l'Ouest du « park-way » en bordure de la RN10 et de la RN137 a une capacité de 8 200m² SHON.
Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions programmées sur ces deux secteurs est de 0,50.
Le coefficient d'imperméabilisation des sols retenus pour calculer les mesures compensatoires est de 0,70.

**UNE TRAME PAYSAGERE IMPORTANTE STRUCTURE LE SITE ET CONFORTE SON IDENTITÉ DE PARC
D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

Quatre principes assurent cette identité :

1- DES VOIES DE DESSERTE PAYSAGEES

Le « park-way » d'une emprise de 50 m avec son terre plein central, aménagé en bassins des eaux pluviales, affirme dès l'entrée cette forte identité paysagère.

Les autres voies de desserte des îlots ont une emprise minimale de 12m. Elles sont plantées au moins d'un côté et ont une noue végétale.

2- UN REcul DES CONSTRUCTIONS

un recul de 35m des constructions est prescrit le long de la RN 137, 50m le long de la RN10 et 60m le long de l'A10.

Ces reculs sont plantés et engazonnés. Ils servent à mettre en valeur les futures constructions, mais également à préserver le caractère végétal des accotements de ces voies.

Ces espaces verts, véritables vitrines du site, sont dépourvus de toutes enseignes commerciales. Ces dernières sont implantées sur les façades des constructions ou situées sur des « totems » dont les emplacements sont fixés précisément au plan d'aménagement.

Des aménagements paysagés de surface (type voiries secondaires de desserte, aires de stationnement, cheminements piétons,...) y sont autorisés.

3- UN ESPACE BOISE TAMPON

La préservation d'espaces boisés « tampons » sur les façades Nord et Est du site constitue un « fond végétal » au parc d'activités, isole les aires de manutention et conforte le massif forestier environnant.

4- UN PAYSAGEMENT OBLIGATOIRE DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toutes les aires de stationnement devront être paysagées et notamment plantées à raison d'un sujet à hautes tiges pour 4 places de stationnement. De même, les bassins de rétention des eaux pluviales doivent être conçus et aménagés comme de véritables espaces verts structurants.

CHAPITRE IV : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES

Le zonage est établi selon les prescriptions réglementaires de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

1. Organisation du document

Le zonage est adapté aux différentes composantes de la morphologie urbaine de la commune. Il distingue donc :

- le centre historique et le secteur de La Plagne : UA ;
- les extensions à partir du centre historique : UB ;
- les extensions au-delà du centre historique et du secteur UB : UC ;
- et enfin les zones d'extension qui correspondent soit à des enclaves à urbaniser à l'intérieur des zones UA, UB et UC, à court ou moyen terme : 1AU, soit à des secteurs à urbaniser à plus long terme : 2AU, par une modification ou révision du PLU. Les zones 2AU constituent une réserve foncière que la commune peut affecter au fur et à mesure des besoins.

Le PLU fait majoritairement évoluer les anciennes zones NB (zones de mitage) du POS en UC. En effet, ces zones NB qui couvraient 22 hectares en 2001¹ sont aujourd'hui presque totalement construites. Il est donc plutôt préférable d'en structurer l'urbanisation, plutôt que de les geler, pour leur permettre de fonctionner en hameaux bien identifiables, dans la mesure où les réseaux (eau potable, électrification) et la défense incendie sont satisfaisantes. La surface constructible disponible dans l'ensemble des zones UB et UC n'en demeure pas moins aujourd'hui assez faible. On peut l'évaluer à environ 30 hectares. Mais cette disponibilité doit être fortement pondérée par la rétention foncière qui s'opère sur les terrains non construits situés dans ces zones et par l'ancienneté de la cartographie du bâti (2000) qui a permis d'établir ce chiffre.

¹ Rapport de présentation de la révision du POS – mars 2001

Les zones d'urbanisation à court ou moyen terme, anciennement 1NA au POS, aujourd'hui 1AU au PLU, représentent une disponibilité foncière théorique d'environ 50 hectares en partie entamée par des projets en cours de réalisation et la création d'équipements publics.

Le PLU prévoit, en complément, des zones d'extension à plus long terme dont l'appellation a évolué de 2NA au POS à 2AU au PLU. Tant qu'elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU, elles constituent une réserve foncière inconstructible. Le PLU a souhaité les localiser prioritairement en continuité de la zone agglomérée existante. Elles doivent permettre à la commune, au fur et à mesure des besoins, de lancer de nouvelles opérations, notamment en cas de trop forte rétention foncière, de décohabitation accrue, ou tout simplement pour répondre à des demandes de logement ou d'équipements spécifiques. Ces zones d'extension à plus long terme représentent au total une réserve de 65 hectares, infrastructures et équipements compris.

Enfin, le PLU estime la surface moyenne nécessaire à la construction d'une habitation à environ 1000 m² compte tenu de la pondération à apporter pour la création de voiries, l'aménagement d'espaces verts, etc. Le POS estimait cette surface à 1200 m² mais aujourd'hui, comme on l'a vu, le projet de la commune s'oriente vers davantage de logements collectifs et moins de logements de type pavillonnaire qui consomment davantage d'espace. Si l'on considère l'hypothèse haute de croissance définie précédemment (10 384 h en 2020), cela signifie que la commune doit prévoir l'installation de 1260 nouveaux ménages (total de 3150 personnes divisé par 2,5) au minimum (sans tenir compte d'une possible accentuation de la baisse du nombre de personnes par ménage qui pourrait se poursuivre). Cela équivaut à une consommation d'espace globale pour l'habitat de $1260 \times 1000 = 1\,260\,000$ m² soit 126 ha.

Or le PLU prévoit une surface urbanisable dans les zones d'extension à court et moyen terme (1AU) et plus long terme (2AU) de 115 ha environ auxquels s'ajoutent quelques hectares encore disponibles en UB et UC.

L'extension des zones urbanisées doit se faire dans le respect des paysages et des espaces naturels de qualité. C'est pourquoi dans un souci de compromis, les zones d'urbanisation futures (1AU et 2 AU) devront se situer principalement en continuité des zones déjà urbanisées. Le secteur entre la gare et Bois Milon, à proximité immédiate du centre ville et bénéficiant des transports collectifs apparaît comme un des choix envisageables pour une extension urbaine.

Il convient de noter le choix fait par la commune de voir une extension limitée à quelques parcelles de certains hameaux situés à l'Est de la Commune, au Plantier et à La Bousquette, en raison du projet LGV qui gèle certains terrains. Cette extension doit s'analyser comme une mesure compensatoire au préjudice subi par le processus d'expropriation que va engendrer le projet LGV.

Les ZAC :

Le zonage comporte 2 zones d'aménagement concerté :

- La ZAC de la Garosse, préexistante au POS, correspondant au parc industriel et commercial de la Garosse qui accueille un centre commercial et un centre routier. Son aménagement est en voie d'achèvement : des emprises sont encore disponibles pour l'accueil d'activités, tandis qu'un projet de requalification de l'ensemble du parc est en cours.
- La ZAC de l'Hippodrome proposée par la Communauté de Communes du Cubzaguais, principalement située entre la RN 10 et la RN 137 est destinée à accueillir de nouvelles activités économiques. Cette opération est prioritaire et bénéficie de la position stratégique du site. L'Etablissement Public de Coopération Intercommunale veut initier une nouvelle dynamique économique en affirmant la spécificité de ce site mais également sa complémentarité avec la ZAC de la Garosse Est. Le paysage, et notamment les espaces boisés, permettront de structurer le site ; l'aspect paysager joue ici un grand rôle dans l'insertion du projet. Le programme de l'opération est riche ; il s'agit de créer un espace où se mêlent grands équipements à vocation ludique ou culturelle, activités commerciales et de services, établissements de restauration, structures d'hébergement... Une carte précisant son aménagement et l'occupation du sol est contenue dans le PADD.

2. Les surfaces prévues pour les zones naturelles

Le plan de zonage localise des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Les zones agricoles sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des territoires agricoles. Il convient de protéger des entités homogènes suffisamment grandes pour maintenir la prépondérance de la vigne dans le paysage communal et maintenir cette activité économique. Dans ces zones, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont les seules autorisées.

Les zones naturelles et forestières sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ils représentent tous les espaces naturels qui ne sont pas classés en A.

Les zones « N » sont destinées à protéger les espaces naturels les plus sensibles à savoir : des espaces boisés, les vallées de la Virvée et de ses affluents très sensibles sur le plan écologique (notamment à la pollution), les zones de carrière qui constituent un secteur spécifique (NC) et qui font l'objet d'un risque d'effondrement.

3. SYNTHÈSE RÉGLEMENTAIRE DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES

Le PLU ne distingue plus un zonage spécifique pour les emprises ferroviaires et autoroutières. Le caractère des zones concernées par ces infrastructures mentionne la possibilité de recevoir les constructions et installations liées à ces activités.

Les choix en matière de zones urbaines :

Zone UA : centre ancien. Il s'agit d'une zone d'habitat, de services et de commerces, où les constructions anciennes, pour une bonne part, sont en ordre continu et à l'alignement. Elle comprend :

- un secteur UAa correspondant au centre ancien de la commune
- un secteur UAb correspondant aux constructions anciennes de Plagne

Afin de garantir la préservation de cette zone, sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement des caravanes isolées ou dans des terrains spécialement aménagés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- L'aménagement des rez-de-chaussée interdisant tout accès aux étages

Présentant un caractère architectural et historique affirmé, et rassemblant l'ensemble des fonctions urbaines, la zone UA permet, par des conditions strictes d'implantation, de hauteur des bâtiments, d'aspect extérieur, la préservation et la valorisation du patrimoine architectural et archéologique, dans cette partie de la ville.

La zone UA est une zone dense où il est fait obligation de construire à l'alignement afin de conserver un paysage très urbain. Étant aujourd'hui obsolètes et de nature à porter atteinte à la bonne conservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti, les servitudes d'alignement dans le centre bourg ne sont pas maintenues.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout.

Étant dans un secteur très dense de centre ville, le COS n'est pas fixé.

Zone UB : zone péri-centrale de Saint André de Cubzac comprenant de l'habitat individuel, des commerces et activités.

La zone UB est une zone mixte dans laquelle une densification est recherchée. Cependant, afin de préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de la zone, les terrains devront, pour être constructibles, avoir une superficie minimum de 400 m². Par ailleurs, les terrains situés dans des zones d'assainissement non collectif devront avoir une superficie minimale de 800 m². Le Plan Local d'Urbanisme vise, dans ces quartiers, à harmoniser le développement afin, à terme de constituer une extension du centre-ville au caractère urbain affirmé (paysage de rue avec construction soit en alignement soit retrait de 4 m). L'objectif est de densifier ces secteurs afin d'assurer une gestion économe de l'espace, une maîtrise de l'expansion urbaine et un renouvellement urbain. L'emprise au sol est fixée à 60%

Pour conserver le caractère urbain de cette zone, les implantations suivantes sont interdites :

- Les lotissements et constructions à usage industriel,
- Les opérations d'aménagement à usage d'activité
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement des caravanes isolées ou dans des terrains spécialement aménagés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les dépôts de toute nature,

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres afin d'offrir des possibilités de développement (petit collectif).

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions est précis mais reste souple pour permettre la création de bâtiments de qualité. Le COS est fixé à 0.50

Zone UC : zone de densification moyenne en continuité de l'urbanisation.

On distingue un secteur UCh concernant les hameaux de l'Est et du Sud-Est de la commune.

La révision du POS a permis de repenser le classement de hameaux dont la plupart étaient classés au POS en zone NB – dénomination aujourd'hui supprimée. Les anciennes zones NB qui couvraient 22 hectares au POS ont été légèrement agrandies sur certains secteurs et souvent classées dans le PLU comme secteurs UCh.

Hameau	Classement au POS	Classement au PLU
Gastineau	NB	UCh
Peyrelevade	UC	UCa
Terrefort	UC	UCa
Trety	NA	AU
Cabarieu	NA	AU
Verdelet	NB	UCa
Maillos	NB	UCh
La Grave	NB	UCh

La zone UC est constituée de quartiers principalement bâtis de pavillons implantés sur petites parcelles. Le règlement veille à maintenir ces quartiers en l'état afin de ne pas engendrer de surcoûts importants en redéploiement d'équipements. Ainsi, les différents secteurs de la zone UC accueilleront principalement des constructions à usage d'habitation. En UCa, afin de préserver l'urbanisation traditionnelle de la zone, les terrains constructibles devront avoir une superficie minimum de 600m². Dans les secteurs d'assainissement autonome cette surface est fixée à 800 m². En UCh, secteurs de hameaux, situés à l'Est et au Sud-Est de la commune, les terrains constructibles devront avoir une superficie minimum de 1500m² de sorte que soit préserver l'intérêt paysager de ces espaces ruraux.

La hauteur de la construction ne peut excéder 7 mètres à l'égout et l'emprise au sol est fixée à 50%.

Le COS est fixé à 0,35. Il permet d'assurer un développement cohérent des quartiers et des hameaux sans remettre en cause les équilibres (réseaux, densité,...).

Zone UX : zone destinée principalement à l'accueil de commerces, services et activités artisanales. Elle comprend :

- Un secteur UX a pour les activités industrielles commerciales et artisanales
- Un secteur UX b pour les activités commerciales principalement
- Un secteur UX c qui correspond à la ZAC dont les dispositions existantes du règlement sont intégrées dans la partie réglementaire en respectant la forme et le fond du code de l'urbanisme issu de la loi S.R.U.

Les constructions à usage d'habitation sont interdites. Dans les secteurs UX a et UX b, l'emprise au sol ne peut excéder 50% et la hauteur des bâtiments 8 mètres.

Les choix en matière de zones à urbaniser:

Zone 1AU : zone à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements sous la forme d'opérations destinées à des activités commerciales, tertiaire, d'équipements de loisirs et touristiques, de services et d'équipements publics.

Un plan d'aménagement d'ensemble est nécessaire pour développer ces secteurs, notamment au regard de la voirie. Elle est composée de trois secteurs :

Un secteur 1AU a : mixte habitat et activité

Un secteur 1AU xa : activités artisanales et commerciales qui correspond au périmètre de la ZAC au Nord de la commune

Un secteur 1 AU b : destinée à l'habitat en dehors du périmètre ZAC

Dans le secteur 1AU b sont autorisés les lotissements à usage d'habitation de 5 lots minimum

Ces quartiers accueillent principalement de l'habitat pavillonnaire de densité forte à faible en fonction de leur localisation (définie en fonction de la capacité d'accueil des équipements et des caractéristiques paysagères). Ces zones se trouvent en dehors de la ZAC.

Ces zones ne peuvent être urbanisées que sous la condition de réaliser un schéma de secteur permettant d'assurer la cohérence de l'aménagement. Ainsi l'urbanisation n'est rendue possible que sous la forme de ZAC ou de lotissement. De même la réalisation d'équipements nécessaires à l'accueil de population est un préalable obligatoire à toute construction. Le but est de maîtriser l'urbanisation de ces zones en évitant tout mitage de l'espace.

Afin de préserver une certaine unité architecturale et urbaine à ces zones de densité faible, le règlement impose :

- Une superficie minimum des terrains constructibles de 600 m² (voir 800 m² dans les secteurs d'assainissement autonome) dans le secteur 1 AU b
- Une emprise au sol limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière
- Une hauteur des constructions limitées à 10 m mètres à l'égout pour les secteurs 1AU a et 1AU xa et 7 mètres à l'égout pour le secteur 1AU b
- Des règles strictes en matière d'aspect extérieur des constructions

Zone 2AU : zone d'urbanisation future à plus long terme actuellement inconstructible jusqu'à la prochaine révision du PLU ou modification.

Les zones 2AU se situent à proximité des noyaux urbains existants. Ce zonage a pour but de prévoir des territoires « réserves » pour une urbanisation à moyen, long ou très long terme, en continuité de l'urbanisation existante. Il s'agit de favoriser un développement concentrique de la ville.

Ont été classés ainsi les réserves d'urbanisation à moyen terme dont la collectivité pourrait avoir besoin pour répondre aux besoins de l'agglomération dans quelques années.

Les choix en matière de zones agricoles:

Zone A: il s'agit d'une zone agricole traditionnelle où sont interdites toutes les constructions non liées à l'activité agricole et viticole.

Les secteurs classés en A sont relativement vastes. Ces terres sont dédiées à la viticulture, à la polyculture irriguée et au pâturage.

Ceci permet :

- l'installation des jeunes agriculteurs, la pérennité des exploitations agricoles, leur transmission
- la production de biens agricoles alimentaires de qualité
- la valorisation des terrains par des systèmes de production adaptés à leurs potentialités

Afin de préserver les paysages ruraux des dispositions ont été prises afin de réglementer l'aspect extérieur des constructions. Ainsi, les bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel. Ceci se traduit par le respect des teintes traditionnelles utilisées dans la région, l'interdiction d'utiliser des imitations de matériaux et la nécessité de conserver une volumétrie compacte des bâtiments.

Les choix en matière de zones naturelles:

Zone N : zone de protection des sites naturels et boisés. Elle comprend trois sous-secteurs :

- Ns qui correspond à la plaine des sports
- Np : secteur naturel à protéger
- Nc de carrières souterraines
- Nci correspondant aux installations temporaires du cirque sur le secteur de la Garosse

Les autres éléments du zonage :

Le zonage fait également figurer diverses informations :

- Les emplacements réservés : par rapport au POS, 13 emplacements sont conservés, 5 sont retirés car les projets auxquels ils correspondent ne sont pas encore réalisés, plusieurs sont créés notamment 1 concernant la création d'un giratoire sur la RN 137 afin de desservir la future zone 1AU xa
- Les espaces boisés classés : les classements ne sont modifiés que pour le secteur Nord de la commune, de part et d'autre de la RN 137 où les boisements sont repensés comme un tout homogène dans le cadre de la mise en oeuvre de la ZAC de l'Hippodrome qui doit permettre de les revaloriser quand c'est encore possible ou d'en supprimer certaines parties quand cela ne l'est plus en prévoyant, en contre partie, des boisements compensatoires mieux distribués.
- les zones de recul des constructions par rapport à l'axe des routes à grande circulation (application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme) : 100 m pour l'A10 et ses bretelles, 35 m pour les Nationales 10 et 137, hors agglomération et 75 m de la Départementale 670, hors zones urbanisées.
- les voies bruyantes : constituées par toute la voirie nationale et la RD670. Les constructions localisées le long de ces axes font l'objet de prescriptions constructives afin de les rendre moins vulnérables au bruit.

Et, à titre informatif :

- l'emprise de la ligne à grande vitesse SEA et de ses aménagements connexes,
- la zone soumise à risque d'inondation définie par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) en vigueur sur la commune, qui définit des prescriptions constructives qui s'ajoutent et prévalent à celles prévues par le règlement du présent PLU. Ce PPRI est joint en annexe du PLU.

EVALUATION DES INCIDENCES
DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE IV : INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Saint-André-de-Cubzac, un territoire aux enjeux environnementaux importants...

Située en bordure de la Dordogne et au cœur du vignoble, Saint-André-de-Cubzac possède le charme d'une ville à la campagne. Elle est riche d'une forte identité liée à l'eau et au vin : écologique, paysagère, économique, historique et culturelle. Cette identité, dans son pluralisme et dans l'ensemble de ses composantes, constitue un capital pour le développement de la commune. C'est pourquoi l'évaluation environnementale du projet de Saint-André-de-Cubzac est nécessaire.

2. ...qui impliquent une évaluation des incidences du PADD sur l'environnement

2.1. Les principes de l'évaluation

Il s'agit d'évaluer les incidences du projet d'aménagement et de développement durable de Saint-André-de-Cubzac sur son environnement. Cette évaluation se fait en référence à l'analyse de l'état initial effectuée précédemment. Si le projet de la commune a pour conséquence de créer des contraintes sur l'environnement, cette évaluation montre quelles compensations le projet propose pour en limiter l'impact et quelles mesures compensatoires il prévoit en conséquence.

2.2. La démarche

L'approche s'organise autour de trois principales étapes :

- Tout d'abord, il s'agit d'identifier les « thèmes environnement », c'est à dire d'identifier les éléments de l'environnement qui vont être touchés par la mise en œuvre du projet ;
- Ensuite, il s'agit de construire des « critères » permettant d'évaluer les implications du projet sur l'environnement et d'en apprécier les avantages.
- Enfin, cette évaluation permet, de montrer les mesures compensatoires et les opérations de mise en valeur que le projet prévoit en conséquence.

ITEMS	THÈMES	CRITÈRES
-------	--------	----------

2.3. Les « thèmes » et « critères » d'évaluation

2.3.1 L'identification des « thèmes environnement »

Les « thèmes environnement » identifiés sont le fruit d'un travail de synthèse de différentes sources d'information : modèles d'évaluation du Ministère de l'Ecologie et du développement Durable, expériences similaires, études d'impacts, etc. Ils permettent de dresser un inventaire des éléments de l'environnement qui seraient susceptibles d'être touchés. La sélection des thèmes « environnement » à partir de laquelle sont construits les critères d'évaluation est obtenue en croisant les thèmes précédemment identifiés avec les caractéristiques territoriales de la commune.

Les « thèmes environnement » ainsi dégagés sont regroupés en quatre catégories clés :

- La qualité et la richesse écologique des milieux ;
- La qualité du cadre de vie et la santé ;
- Le développement local des activités liées à l'environnement ;
- Les sites et les paysages.

2.3.2 La construction des critères d'évaluation

Pour évaluer chacun des « thèmes environnement » définis, on construit des critères d'évaluation permettant de comparer et d'apprécier les impacts du projet.

Les thèmes et critères retenus sont définis dans le tableau suivant :

QUALITE ET RICHESSE ECOLOGIQUE DES MILIEUX	Milieux naturels et biodiversité	Emprise du projet sur les espaces naturels existants
QUALITE DU CADRE DE VIE	Nuisances	Bruit Qualité des eaux (teneur en nitrates, hydrocarbures liquides, etc.) Qualité de l'air
	Sécurité routière	Trafic Sécurité
	Risques naturels	Risques d'inondation provoqués par les crues ou les orages Risques carrières
	Identité « ville à la campagne »	Emprise du projet sur les terroirs viticoles, les espaces boisés et les zones humides Qualité des espaces verts
	Rapprochement des quartiers	Liaisons/stationnements
DEVELOPPEMENT LOCAL DES ACTIVITES LIEES A L'ENVIRONNEMENT	Tourisme	Développement des aménagements touristiques
	Agriculture - viticulture	Emprise du projet sur les espaces agricoles et viticoles Pérennisation de la filière agricole - viticole
	Activités commerciales et artisanales	Création Installations d'entreprises
LES SITES ET LES PAYSAGES	Patrimoine naturel, culturel, architectural et archéologique, sites remarquables	Compatibilité du projet avec les mesures de protection Mise en valeur
	Qualité des paysages	Structure (entités paysagères, mitage) Perception (sites et points de vue remarquables, intégration des infrastructures, des friches et des anciennes carrières)

2.4. L'évaluation des incidences du projet sur l'environnement

2.4.1 La qualité et la richesse écologique des milieux

Milieux naturels et biodiversité : emprise du projet sur les espaces naturels existants :

Le projet prévoit des zones d'extension urbaines à court et moyen terme (IAU au zonage) dans les interstices laissés par les zones déjà urbanisées (UC ou UB au zonage). Ces interstices ne constituent pas des milieux naturels justifiant une préservation particulière. En outre les équipements localisés à proximité présentent des caractéristiques suffisantes pour permettre leur ouverture à l'urbanisation.

Il semble essentiel de limiter l'urbanisation dans les interstices car celle-ci entraînerait la formation d'une ville tentaculaire puisque les hameaux risquent d'être reliés en eux.

Afin de protéger la richesse patrimoniale et paysagère de la commune, il ne semble pas judicieux d'étendre les secteurs constructibles vers Plagne et les coteaux de Montalon.

2.4.2 La qualité du cadre de vie et la santé

Nuisances :

Bruit et qualité de l'air :

La commune est traversée par des voies classées à grande circulation : l'A10, la RN10, la RD670 et la RN137. L'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (issu de l'amendement Dupont) prévoit des règles de recul des constructions le long de ces axes dans les parties non urbanisées de la commune qu'ils traversent. Le projet prend en compte ces règles de recul afin de limiter les impacts de ces infrastructures en matière de nuisances liées au bruit, de sécurité, de paysage, etc. Le plan de zonage mentionne par un trait pointillé bleu la ligne de recul à respecter pour les constructions futures. Il prévoit cependant la possibilité de déroger à ces règles, conformément à la loi, dès lors qu'un projet justifie et motive des règles au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. C'est le cas par exemple du projet de la ZAC de La Lande de La Garosse pour lequel le recul des constructions est fixé à 35m pour la RN 137, 50 m pour la RN 10 et 50 m voire 60 m pour l'A10.

L'opération de ZAC « Lande de Garosse » peut générer des poussières et des pollutions durant la phase de travaux. Des prescriptions devront être prises concernant la gestion des déchets de chantier et le regroupement du matériel.

Qualité des eaux :

L'état initial de l'environnement fait ressortir que la qualité des eaux de la Virvée est dégradée par des rejets domestiques, industriels et vinicoles tandis que le Schéma Départemental à Vocation Piscicole du Département de la Gironde lui donne la classe 3 c'est à dire « mauvaise qualité ». Le projet contribue à l'amélioration de la qualité des eaux de la Virvée en protégeant sa vallée par un classement en ND (protection renforcée par rapport à un classement en N) et un classement à l'intérieur de cette zone ND d'un grand nombre d'espaces boisés, en particulier le long du lit du cours d'eau. Ces boisements permettent notamment de réduire les écoulements et le rejet d'effluents dans la Virvée. Cette action de protection est également mise en œuvre dans le projet pour les affluents de la Virvée.

Sécurité routière :

Le diagnostic communal fait ressortir un nombre d'accidents de la circulation important à la moyenne au regard du trafic, sur les axes départementaux et dans une moindre mesure, les axes nationaux non aménagés en voie rapide (RN137). Le projet favorise une réduction des zones « accidentogènes » par plusieurs actions : recalibrage de la RD248, aménagements en faveur d'une réduction de la vitesse sur la RD670, réaménagement des accotements de la RD669. Pour d'autres axes il préconise l'aménagement en mail, destiné, outre sa vocation de mise en valeur de l'axe, à améliorer la cohabitation entre les différents modes de déplacement, à réduire la vitesse, etc.

Risques naturels :

Risque d'inondation :

La commune est soumise au risque d'inondation par débordement des eaux de la Dordogne
Les secteurs touchés sont ceux de « Port Neuf », « Plagne » (y compris le secteur d'urbanisation ancienne) et un large secteur sud-ouest qui s'étend quasiment jusqu'à la RN 10. Un autre secteur, de taille limitée, se trouve dans la partie sud-est de la commune au lieu dit « Aux Planquettes ». La commune est couverte par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) du secteur Bourg-Izon couvrant 20 communes au total. Celui-ci définit délimite les secteurs inondables sur lesquels s'applique un règlement dont les dispositions prévalent sur les dispositions du règlement du présent PLU. Ce PPRI est joint en annexe au PLU. **Le zonage PLU fait cependant apparaître, à titre informatif, pour que le risque soit bien connu, la zone soumise à risque définie par le PPRI par une trame graphique.**

Risques d'effondrement des carrières :

On trouve sur la commune des carrières souterraines abandonnées qui posent un problème de sécurité. L'absence d'entretien et de suivi les rendent, en effet, propices aux effondrements. Certaines se situent sur la zone viticole au nord-ouest de la commune. Aux lieux-dits « *Le Bouilh* », « *La Tonnelle* », « *La Vignolle* », « *Les Roquettes* ». D'autres sont situées au nord de la commune au lieux-dits « *Patoche* », « *le Tasta* », « *le Plantey* » et « *Plantey-Est* ». La limite nord de ces dernières n'est pas connue, car elles sont entièrement noyées, même en période d'étiage de la nappe. Celle située au « *Plantey/Tasta* » a un cerveau (partie comprise entre la surface du sol et le toit de la galerie) de 3 m environ seulement. Elle est donc particulièrement dangereuse d'autant plus qu'elle se situe en plein cœur de la zone urbaine et que par conséquent les constructions se développent autour. Sur l'emprise connue de ces zones de carrières, le zonage du PLU délimite des zones NC (carrières) qui ne sont pas constructibles sauf exceptions (constructions liées à l'activité agricole, modification des constructions existantes...)

Identité « ville à la campagne » :

L'ensemble des points soulevés dans la partie 2.4. contribuent à préserver cette identité.

Rapprochement des quartiers :

Liaisons :

Les grandes infrastructures qui traversent la commune, en particulier l'A10 et la voie SNCF orientées Nord-Sud ont créé des coupures sur la commune qui ont eu pour effet de réduire les liaisons Est-Ouest entre les hameaux et certaines zones d'extension et la zone urbaine principale. Le projet propose par conséquent de rétablir ou d'améliorer certaines liaisons notamment sur le secteur de Rouchereau.

2.4.3 Le développement local des activités relatives à l'environnement

Tourisme :

Développement des aménagements touristiques :

Afin de favoriser le développement touristique de la commune, le projet ne se contente pas de préserver les espaces remarquables et les terroirs. Il donne la possibilité à des aménagements touristiques de voir le jour dans ces espaces. avec la condition qu'ils contribuent à mettre en valeur, à faire connaître ou à améliorer le site, à maintenir le patrimoine.

Agriculture - viticulture :

Emprise du projet sur les espaces agricoles et viticoles :

Voir sur ce point la partie 2.4.1. précédente.

Pérennisation de la filière agricole - viticole :

Outre la préservation des surfaces viticoles nécessaires tel qu'évoqué dans la partie 2.4.1. précédente, le projet propose de mettre en place des surfaces de commercialisation et de promotion des vins locaux au sein des surfaces commerciales qui seront créées à l'intérieur de la ZAC de l'Hippodrome. Ceci sera mentionné comme un des objectifs importants du cahier des charges de la ZAC.

Activités commerciales et artisanales :

Création et installations d'entreprises :

Des zones d'activités spécifiques sont créées dans ce document d'urbanisme, soit en zones spécifiques (la Garosse) soit en milieu urbain proche des infrastructures routières structurantes. La délimitation claire de ces zones et secteurs permet de réduire les nuisances dans les secteurs d'habitats et naturels.

Par ailleurs, le projet prévoit à l'emplacement du futur pôle d'échanges intermodal de la gare la création, en parallèle, la reconversion des friches industrielles pouvant concourir à l'animation économique et commerciale du pôle intermodal.

2.4.4 La qualité des sites et des paysages

Patrimoine naturel, culturel, architectural et archéologique sites remarquables :

Compatibilité du projet avec les mesures de protection :

Le projet respecte les servitudes liées à la protection des monuments historiques et des sites naturels et urbains. Celles-ci sont décrites et cartographiées dans le recueil des servitudes d'utilité publique joint en annexe du PLU. Elles définissent des règles qui s'ajoutent aux prescriptions du règlement du PLU. A cet égard, il est intégré au sein du PLU au périmètre de protection autour de l'église, monument historique ISMH, visé à l'article L.123-1-7 du CU des prescriptions particulières concernant l'aspect des constructions et des règles communes à tous les immeubles.

Comme le mentionne la partie 2.4.1. précédente, le classement des boisements du Nord de la commune évolue mais dans une logique de mise en cohérence globale et de remise en valeur au vu de l'état actuel de ces boisements.

Mise en valeur :

Voir la partie 2.4.1. précédente.

Qualité des paysages :

Structure (entités paysagères, mitage), perception (sites et points de vue remarquables) :

Voir les parties 2.4.1. et 2.4.2. précédentes.

Intégration des infrastructures, des friches et des anciennes carrières :

Le projet localise les principaux délaissés créés par ces infrastructures et propose, à l'intérieur, la création de jardins de différents types pouvant associer propriété publique et privée.

La Zone d'Aménagement Concerté « La Lande de la Garosse » est créée dans ce document d'urbanisme. L'un des objectifs majeurs de ce projet est de développer un aménagement paysagé très important pour préserver le caractère végétal du site et structurer l'ensemble de l'opération à partir des éléments du paysage. La création de la ZAC entraînera la réorganisation des zones plantées ainsi qu'un regain d'intérêt pour les massifs boisés. Ces derniers bénéficieront d'entretien et de mise en valeur de qualité pour permettre une amélioration de la richesse écologique et favoriser les déambulations des promeneurs.