



Scot CUBZAGUAIS NORD-GIRONDE

Schéma de Cohérence
territoriale du Cubzaguais
Nord-Gironde

Synthèse
du diagnostic



L'AVENIR SE CULTIVE ENSEMBLE
**LATITUDE
NORD GIRONDE**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**GRAND
CUBZAGUAIS**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES 

Qu'est-ce que le SCoT ?

Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** est un document d'urbanisme qui définit l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement du territoire pour les 15 à 20 années à venir.

Le rôle du SCoT est d'assurer la cohérence entre de nombreuses politiques publiques supra-communales et de servir de cadre de référence aux documents d'aménagement locaux (le Plan local d'Urbanisme, le Programme Local de l'Habitat, le Plan Climat Air Energie, etc.).

Le SCoT définit une armature territoriale cohérente guidant le développement du territoire en matière de :

- politique du logement et de l'habitat
- politique d'équipement
- politique de transport
- développement économique et commercial
- mise en valeur et protection des paysages
- protection de espaces naturels
- réduction de la consommation des espaces agricoles

Le SCoT est composé de trois documents :



Un Rapport de Présentation, qui comprend notamment le diagnostic du territoire, l'évaluation environnementale du projet et l'analyse de la consommation d'espace des 10 années passées.

Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui définit les grandes orientations politiques pour l'avenir du territoire

Un Document d'Orientatif et d'Objectif (DOO), qui fixe les règles avec lesquelles les documents locaux devront être compatibles

“

Le rôle clef du SCoT est donc de rechercher la cohérence entre les politiques qui s'appliquent au territoire.

Le Cubzaguais Nord Gironde, un territoire attractif en mutation

Les défis de l'attractivité résidentielle

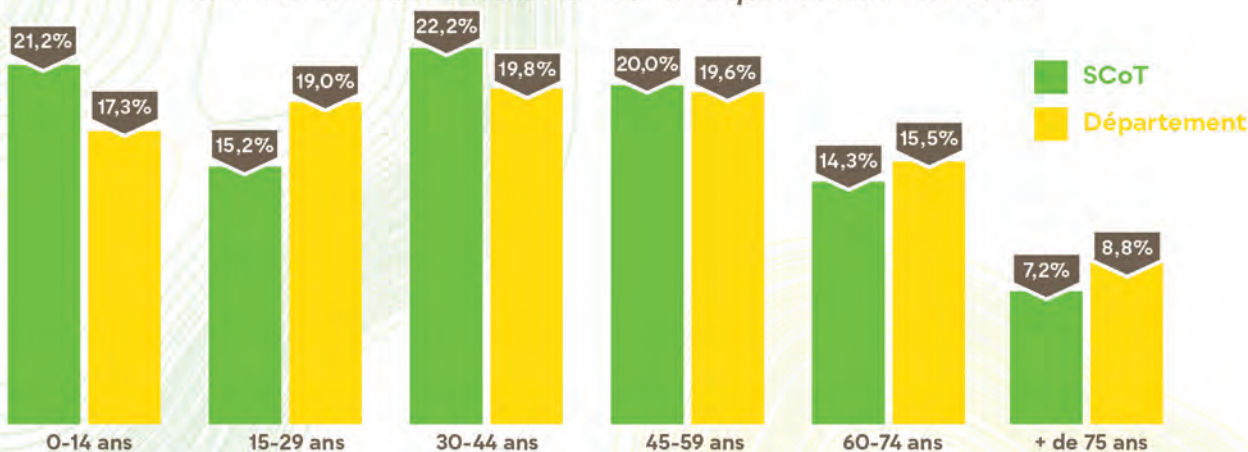
La croissance démographique du territoire s'est accélérée depuis le début des années 2000, avec l'accueil de plus de 15 000 nouveaux habitants, soit une progression de près de 40%.

Le profil des nouveaux arrivants : des jeunes et des familles

Par sa situation, à la fois proche de la métropole bordelaise avec les emplois et équipements supérieurs qu'elle offre, mais conservant les caractéristiques d'un territoire rural, le Cubzaguais Nord Gironde est très attractif, et notamment pour les **jeunes ménages** en recherche de foncier à un prix abordable leur permettant l'accession à une maison individuelle avec jardin.

Le **vieillessement de la population** est aujourd'hui contenu par l'arrivée de cette population jeune, mais commence à augmenter sur la période récente. Ce vieillissement créera de nouveaux besoins en termes d'habitats et d'équipements.

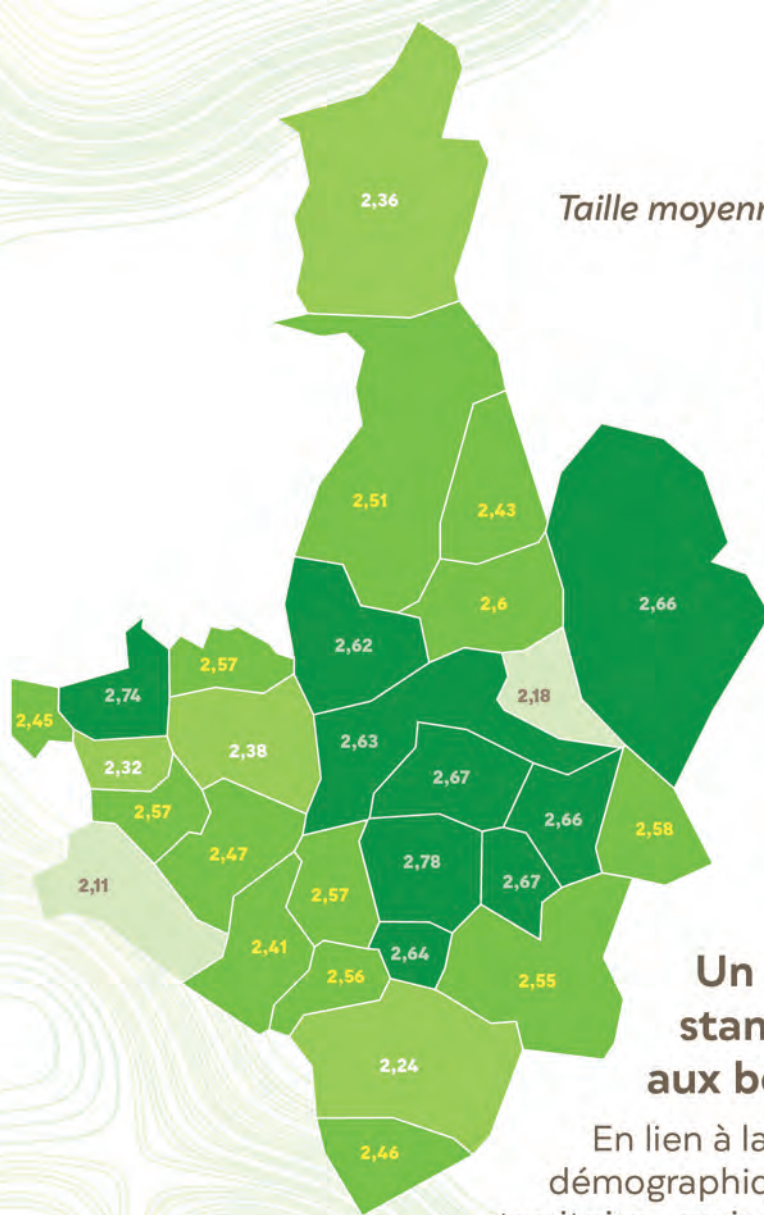
Etude comparée de la structure de la population du territoire entre le territoire SCoT et de le Département en 2016



Source : INSEE 2019, RP 2016

A l'image de la tendance nationale, la taille des ménages du Cubzaguais Nord Gironde diminue : alors qu'au début des années 1990, les ménages se composent en moyenne de 2,9 personnes, en 2016, la moyenne est de 2,4 personnes par ménages. Cette baisse de la taille moyenne des ménages est le résultat d'une combinaison de plusieurs phénomènes socio-démographiques qui touchent tous les territoires : vieillissement de la population et situation de veuvage, décohabitation des jeunes, séparations de couples, etc. Même si elle tend à diminuer, la **taille des ménages, caractéristique des ménages familiaux, reste élevée** sur le territoire du Cubzaguais Nord Gironde.

Taille moyenne des ménages en 2014



Un parc de logements standardisé, qui répond mal aux besoins des habitants

En lien à la fois avec la forte croissance démographique que connaît le territoire, mais aussi avec cette évolution de la taille et de la structure des ménages, le besoin en logements évolue.

D'une part, la croissance démographique et la diminution de la taille des ménages se traduit par un **besoin croissant en logements**. D'autre part, la typologie des logements recherchés varie en fonction de la situation. La décohabitation des jeunes induit par exemple un besoin en logements locatifs de petite taille, tandis que le vieillissement de la population renforce le besoin en logements adaptés. Or, l'offre en logements du territoire, qui se caractérise principalement par des logements de moyenne et grande taille, en accession à la propriété, avec un faible taux de logements sociaux, **ne répond pas toujours aux parcours résidentiels de certains habitants**, qui, lors d'un changement de situation, n'ont d'autre choix que de quitter le territoire.

Une autre problématique liée à cette croissance démographique et à la pression foncière qui en découle est l'augmentation du **phénomène de division parcellaire** que connaît le territoire du Cubzaguais Nord Gironde. Ce phénomène, non encadré, peut dénaturer le cadre de vie, être générateur de tension entre habitants, et être à l'origine de dysfonctionnement des réseaux parfois sous-dimensionnés pour ce phénomène.

Une offre en équipements en cours d'adaptation aux besoins

L'attractivité forte du territoire pose un certain nombre de défis, et notamment l'adaptation des services et équipements aux besoins des nouveaux habitants. Pour répondre aux besoins des nouveaux habitants du territoire, au profil familial et jeune, le Cubzaguais Nord Gironde a aménagé des structures d'accueil de l'enfance de qualité et bien réparties (Relais Assistants Maternels, Maison de la petite enfance, micro-crèche, accueil de loisirs, ...). En ce qui concerne l'offre en équipements sportifs, culturels, scolaire, de soins, l'offre est plus inégalement répartie : la commune de Saint-André-de-Cubzac polarise une grande partie des équipements avec près de 27,8% de l'offre du territoire, les communes de Saint-Savin, Bourg, Pugnac, Val de Virvée et de Cavignac complètent cette offre et concentrent de façon cumulée près de 30% des équipements du territoire.

L'analyse du niveau d'équipements par gamme* de l'INSEE (proximité, intermédiaire ou supérieur) met en avant que le territoire dispose des équipements de proximité nécessaires, mais est dépendant des territoires limitrophes pour les équipements supérieurs, et notamment les équipements de santé (hôpitaux de Blaye ou de Libourne), ou les équipements d'enseignement supérieur (Bordeaux).

Chiffres clés

	<i>Cubzaguais Nord Gironde</i>	<i>Gironde</i>
TAUX D'ÉQUIPEMENT DE PROXIMITÉ (école maternelle, pharmacie, boulangerie, bureau de poste)	19,6 pour 1000 habitants	18,3 pour 1000 habitants
TAUX D'ÉQUIPEMENTS INTERMÉDIAIRES (collège, orthophoniste, supermarché, police, gendarmerie)	3 pour 1000 habitants	3,5 pour 1000 habitants
TAUX D'ÉQUIPEMENTS SUPÉRIEURS (lycée, maternité, hypermarché, agence Pôle Emploi)	0,5 pour 1000 habitants	1,1 pour 1000 habitants

Enjeux



Maîtrise de la croissance démographique

La croissance démographique doit être réfléchie et anticipée, afin de définir une stratégie d'équilibre territorial en limitant les problématiques de mobilité du quotidien, de consommation excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers, et d'adaptation des équipements et services au public aux besoins de la population.



Renforcement de la mixité sociale

La mixité sociale requiert une meilleure répartition du logement social sur le territoire du Cubzaguais Nord Gironde, ainsi que la production d'une offre diversifiée, adaptée et accessible à l'ensemble des catégories de la population.



Accompagnement des parcours résidentiel

La réponse aux besoins de la population en termes de quantité et de qualité des logements passe par une diversification de l'offre, qui aujourd'hui est principalement caractérisée par des logements de moyenne et grande taille en accession à la propriété.



Equilibre des équipements

Le maintien des équipements de proximité doit permettre de renforcer la qualité de vie et de limiter les déplacements quotidiens dans un cadre de proximité. Le maintien d'un bon niveau d'équipements culturels, numériques, sportifs et dédiés à l'enfance permettra de rester attractifs auprès des jeunes actifs et des familles.






L'armature urbaine en question

Une localisation favorable à la périurbanisation

Le territoire bénéficie d'une bonne desserte routière et ferroviaire par des axes structurants qui permettent de rejoindre rapidement la métropole bordelaise : une ligne de TER Nouvelle-Aquitaine qui compte 2 gares sur le territoire et 4 haltes ferroviaires, la RN10 avec 6 échangeurs desservant le territoire, et l'autoroute A10 qui dessert Saint-André-de-Cubzac.

Territoire au passé agricole et viticole, le Cubzaguais Nord Gironde compte désormais des espaces revêtant toutes les caractéristiques d'un territoire périurbain. Il bénéficie de sa situation dans la zone d'influence de la métropole bordelaise, des retombées démographiques et économiques. Sur la période récente (2006-2015), le taux de croissance démographique moyen annuel s'élève à 1,97% contre 1,33% pour le Département de la Gironde. Sur le plan économique, les Communautés de communes du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde ont observé entre 2008 et 2016 un développement soutenu du nombre d'établissements économiques installés et/ou créés sur le territoire.

LÉGENDE

-  Pôle principal : Saint-André-de-Cubzac
-  Pôle de niveau 2 : Saint-Savin
-  Pôles de niveau 3 : Bourg / Cavignac
Val de Virvée / Pugnac
-  Pôles de niveau 4 : Cubzac-les-Ponts / Laruscade
Peujard / Cézac / Saint-Yzan-de-Soudiac
-  Autres communes

Des extensions de l'urbanisation mal intégrées et déstructurantes

Cette croissance à la fois démographique mais aussi économique s'est traduite par une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années de 46,7 ha/an en excluant la consommation liée à l'aménagement de grandes infrastructures. Cette urbanisation s'est traduite par la construction de lotissements résidentiels et de zones d'activités en périphérie des bourgs, ayant tendance à déstructurer l'armature urbaine d'origine constituée par les noyaux historiques des communes. Ces nouveaux quartiers sont souvent mal intégrés aux parties anciennes des communes, que ce soit en termes de mobilité, de paysage ou d'architecture. Là où la pression urbaine est la plus forte, en particulier le long de la RN10, les constructions récentes sont plus nombreuses et homogènes et elles tendent à banaliser et à dégrader le paysage.



SRADDET DE NOUVELLE-AQUITAINE

Approuvé le 27 mars 2020, le SRADDET porte comme objectif décisif la réduction de 50 % de la consommation foncière par rapport aux pratiques antérieures.

Des réflexions en cours pour la revitalisation des centres-bourgs

L'offre résidentielle de périphérie étant plus concurrentielle que celle de centre-bourg, le nombre de logements vacants a fortement augmenté dans certains centres. Ce phénomène est aussi lié à la vétusté des bâtiments, c'est le cas des communes de Bourg (18,2%), et dans une moindre mesure, Saint-Trojan (12,5%), Cavignac (11,7%) et Saint-Savin (11,5%). Cette vacance dans les centres-bourgs du territoire n'est pas uniquement résidentielle, mais également commerciale.

L'ambition repose sur la capacité du territoire à faire de son attractivité démographique un levier de développement en favorisant notamment la revitalisation des centre-bourgs et leur mixité fonctionnelle. Pour encourager cela, des réflexions sont déjà en cours pour certains centre-bourgs ou quartiers : valorisation du patrimoine, développement d'équipements et de services publics, réhabilitation de l'habitat, implantation de commerces, développement de la mobilité douce de proximité, aménagement d'espaces publics.



Espace public requalifié à Laruscade

Afin de lancer une dynamique en matière de rénovation du parc existant, une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)** a été lancée le 1er août 2011 à l'échelle de la Haute Gironde, pour une durée de 5 ans, puis reconduite sur la période 2017-2021. Ce dispositif participe à la lutte contre la vacance notamment pour le bâti ancien, qui constitue un patrimoine de qualité et enforce son attractivité touristique, mais qui est cependant très énergivore et peu adapté au vieillissement de la population.

Chiffres clés

*Le bilan de l'OPAH 2011-2016
sur le territoire du Cubzaguais Nord
Gironde*

37

logements
réalisés par des
propriétaires
bailleurs

204

dossiers d'amélioration de
logements de propriétaires
occupants ont été validés

Enjeux



Renforcement de l'armature urbaine

La caractérisation de différents types de pôles permet de hiérarchiser le développement et de renforcer l'armature urbaine en réalisant les différents projets d'équipements, de logements ou d'activité économiques de manière adaptée et cohérente. Cette organisation maîtrisée du territoire doit permettre notamment de réduire les déplacements.



Revitalisation des centres-bourgs

La croissance démographique et économique ne doit pas se faire au détriment des centres-bourgs, mais doit être un levier pour renforcer leur attractivité et y encourager la mixité fonctionnelle, avec des équipements et des commerces adaptés aux besoins de la population.



Requalification de l'espace public

La requalification de l'espace public contribue au développement des mobilités douces, qui ont tendance à disparaître dans les territoires périurbains fortement impactés par l'omniprésence de la voiture.



Vers une stratégie de développement économique

Une vulnérabilité économique des ménages

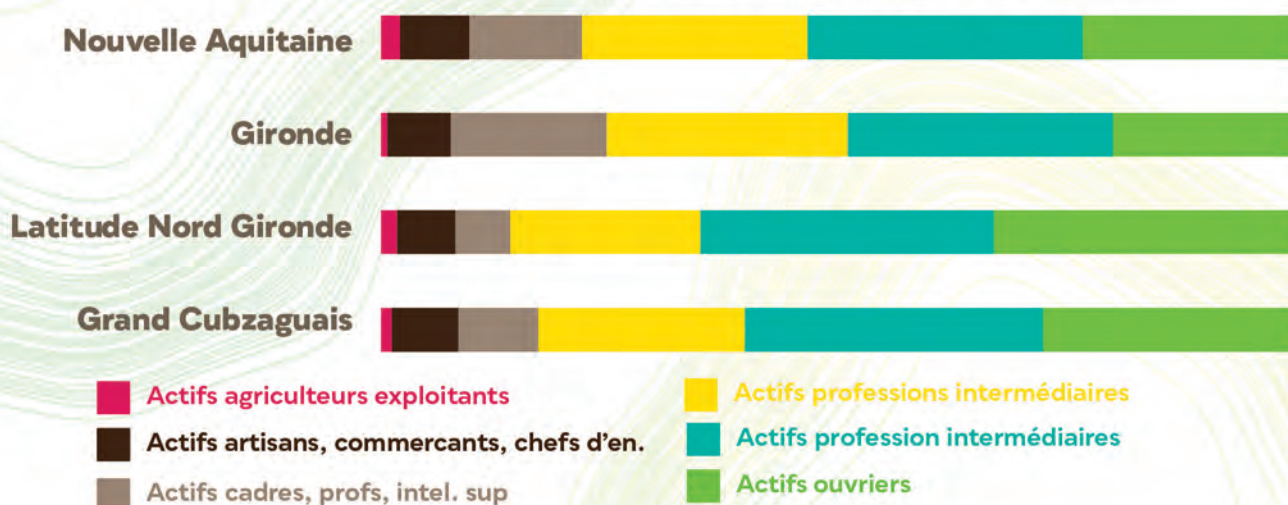
Une dépendance à l'emploi métropolitain

Malgré l'attractivité économique du territoire, la croissance de l'emploi sur le Cubzaguais Nord Gironde reste moins importante que la croissance de la population active, ce qui induit une augmentation du recours à l'emploi extérieur au territoire, et notamment dans la métropole bordelaise. A mesure que cette dépendance à la métropole bordelaise augmente, les flux pendulaires sont de plus en plus contraignants pour les habitants du territoire, avec une saturation des réseaux routiers aux heures de pointe. Cette contrainte en matière de déplacement constitue un vrai frein à l'accès à l'emploi, et accentue la fragilisation d'une catégorie de la population.

Des fragilités économiques et sociales

Malgré une augmentation de la part de cadre, cette dernière reste faible, le territoire du Cubzaguais Nord Gironde se caractérise par une sur-représentation des profils d'ouvriers et d'employés. Ce constat se traduit également par un niveau de revenu médian faible en comparaison à celui du département de la Gironde.

Catégories socioprofessionnelles des actifs de 15 à 64 ans



CHIFFRES CLÉS REVENUS MÉDIANS :

CC Grand Cubzaguais : 20 571 €

CC Latitude Nord Gironde : 19 239 €

Département Gironde : 21 073 €

Cette vulnérabilité économique des ménages peut s'expliquer en partie par l'arrivée de nouvelles populations ne pouvant plus se loger sur la métropole bordelaise, avec un coût de l'immobilier qui augmente ces dernières années. Il peut s'expliquer également par un **taux de chômage de longue durée** profondément ancré sur le territoire, et poursuivant sa tendance à l'augmentation, lié en partie à l'écart entre le profil des demandeurs d'emploi et les profils recherchés par les entreprises, et à la saisonnalité de l'emploi notamment dans les secteurs : viticole, agricole et industriel.

La mobilité des habitants, un levier à activer

Le réseau ferroviaire existant est plutôt favorable aux déplacements vers la métropole bordelaise mais il est vieillissant. Le réseau de bus est concentré dans le sud du territoire, avec des fréquences faibles. Les habitants sont donc relativement dépendants de la voiture pour leurs déplacements, d'autant plus que le territoire bénéficie d'une localisation très favorable sur les axes nord-sud de l'A10 et de la RN10. Cependant, ces voies routières sont saturées aux heures de pointe. Plusieurs projets sont en cours, en vue d'améliorer la mobilité des ménages.



ZOOM SUR LES ÉTUDES ET PROJETS À VENIR POUR AMÉLIORER LA MOBILITÉ DES HABITANTS DU TERRITOIRE

RER Métropolitain : horizon 2028

Etude sur la mobilité à l'échelle de la Haute Gironde : 2021

Etude sur la mobilité à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine : 2020

Schéma directeur vélo à l'échelle de la CC du Grand Cubzaguais : 2021

Enjeux



Accompagnement des habitants

Le maintien des équipements et des commerces de proximité, l'amélioration des conditions d'emploi et de formation, l'accès au logement et au transports en commun doivent permettre aux ménages d'être plus intégrés au territoire et résilients face aux aléas économiques.



Optimisation des déplacements pendulaires

L'amélioration de la mobilité du quotidien passe par l'amélioration de l'offre en transports en commun, mais aussi en offrant de nouvelles perspectives professionnelles et formes de travail aux habitants.



Une économie à repenser face à la crise

Agriculture, commerce et services à la personne : des secteurs en mutation

Les principaux employeurs du territoire sont issus de secteurs qui subissent de fortes mutations : la filière viticole, la grande distribution et l'économie du vieillissement. L'agriculture est très peu diversifiée et largement dominée par la viticulture en particulier sur le territoire du Grand Cubzaguais. Le secteur traverse une crise importante marquée par les départs à la retraite en cours et à venir de nombreux agriculteurs mais aussi par une crise de surproduction viticole. La grande distribution est relativement peu développée sur le territoire, en particulier les commerces spécialisés. Le secteur traverse une période sensible avec le développement de la vente en ligne et la crise du Covid 19. Par ailleurs, la forte concurrence de la grande distribution a participé à une dévitalisation du tissu commercial de proximité dans les centres-bourg. Le développement de l'économie du vieillissement est assez fort sur le territoire, à l'image de la tendance nationale étant donnée l'augmentation forte des besoins dans un contexte de vieillissement de la population.

Une faiblesse de l'offre en foncier économique

Les zones d'activité du territoire sont très bien desservies à proximité des échangeurs de l'A10 et de la RN10. La majorité (66%) des surfaces économiques se concentrent à Saint-André-de-Cubzac. A moyen terme, l'offre de foncier économique va s'épuiser face à une très forte demande issue notamment du desserrement métropolitain. Par ailleurs, l'offre foncière de proximité, destinée aux petits artisans est d'ores et déjà insuffisante. Le risque est de voir les entreprises s'installer dans les zones d'activités disponibles dans les territoires limitrophes.





La mise en place d'une stratégie de développement économique

Face à cette somme d'enjeux, le territoire souhaite élaborer une stratégie commune, décliné en un plan d'actions, à travers une étude réalisée en 2019.



LES 4 OBJECTIFS STRATÉGIQUES DÉFINIS DANS L'ÉTUDE ÉCONOMIQUE (PRAXIDDEV) :

- Doter le territoire d'une image de vitalité économique
- Agir pour les emplois et les compétences de demain
- Animer la stratégie de développement économique à l'échelle du territoire du SCoT
- Assurer un aménagement économique équilibré du territoire

C'est donc dans cet objectif que les 2 CC ont participé à la création d'espaces de coworking (Chai 2.0 à Marsas, Le Patchwork à Bourg et Graine de Coop à Cubzac-les-Pont) afin de développer de nouvelles formes de travail et de limiter les déplacements pendulaires. La couverture par la fibre optique de l'ensemble du territoire à l'horizon 2024 permettra de favoriser le développement de ces espaces. Un autre levier d'actions est la création d'emplois locaux, et pour cela, le territoire développe deux projets structurants pour les prochaines années : l'achèvement de la commercialisation de la ZAC Parc d'Aquitaine et l'aménagement du parc d'activités mixte de Laruscade / Saint-Yzan-de-Soudiac / Saint-Mariens. Une réflexion pourrait également être menée pour s'appuyer sur le fort potentiel agricole et touristique du territoire pour mettre en œuvre une stratégie de développement économique à l'échelle de la Haute Gironde. Enfin, le diagnostic du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Grand Cubzaguais, révèle de nombreux gisements d'énergie renouvelable sur un large panel de source de production, à maîtriser : photovoltaïque, éolien, hydrolien, solaire thermique, bois énergie.

Enjeux



Déprise agricole

La diversification des filières ; la mise en œuvre de circuits courts et la diversification des activités au sein des exploitations doivent permettre de faire face au phénomène de déprise agricole et plus largement au changement climatique.



Maintien des commerces de proximité

La préservation des commerces de proximité est un enjeu majeur pour assurer la qualité de vie des habitants et la revitalisation des centres-bourgs, parfois touchés par une forte vacance commerciale.



Structuration et valorisation des zones d'activités

La réponse aux besoins en foncier des entreprises doit être structurée, à proximité des axes principaux de communication et dans un esprit d'économie de foncier, ressource rare et non renouvelable. Par ailleurs, l'intégration urbaine et paysagère des zones d'activités permettra d'améliorer l'image du territoire et de favoriser l'accueil des entreprises.



Maîtrise du développement des énergies renouvelables

Le développement des énergies renouvelables sur un territoire va dans le sens de la protection de notre environnement, en diminuant notre consommation d'énergies fossiles fortement polluantes. Cependant, le développement de ce type d'énergie sur un territoire peut avoir des incidences négatives indirectes comme la consommation de l'espace, la production de déchets, ou encore la modification des paysages.



Stratégie pour le développement économique

Le développement économique doit être organisé et planifié afin de permettre au territoire du SCOT de se démarquer vis à vis de ses voisins et d'assurer un aménagement économique équilibré du territoire.

03

La qualité du cadre de vie sous pression

Des patrimoines culturels et naturels riches et diversifiés

Un patrimoine bâti typique et remarquable

Sur le territoire Cubzaguais Nord Gironde, le patrimoine bâti est riche avec de nombreux châteaux, les églises, les moulins et les centres urbains anciens caractérisés par leur construction en pierre calcaire.

Qu'il soit officiellement reconnu par les Bâtiments de France ou qu'il soit simplement remarquable par sa qualité, ce patrimoine bâti est un atout indéniable du territoire qui offre aux habitants un cadre qualitatif et un ensemble attrayant pour les touristes et nouveaux habitants.

Des fragilités économiques et sociales

Malgré une augmentation de la part de cadre, cette dernière reste faible, le territoire du Cubzaguais Nord Gironde se caractérise par une sur-représentation des profils d'ouvriers et d'employés. Ce constat se traduit également par un niveau de revenu médian faible en comparaison à celui du département de la Gironde.

Chiffres clés

11

monuments
historiques
inscrits

13

monuments
historiques
classés



Des paysages singuliers

L'élément paysager qui domine sur le territoire et qui lui donne son caractère rural est la présence de l'activité agricole combinée à la présence de la forêt et à la dynamique d'urbanisation. Cette dernière est hétérogène sur le territoire et en grande partie liée à la présence de la métropole bordelaise.



4 UNITÉS PAYSAGÈRES SELON L'ATLAS DES PAYSAGES DE LA GIRONDE :

- La double Saintongeaise (au nord) : la forêt y est l'élément paysager principal
- Le Blayais (à l'ouest) : où la vigne domine sur des collines qui s'adoucissent jusqu'au Moron
- Le Cubzadais (à l'est) : qui présente à lui seul une diversité de paysages, entre vigne, boisement et vallées agri-bocagères
- Les marais de Prignac et Marcamps (au sud) : où les paysages agricoles sont très ouverts, plats et bien visibles depuis les versants



Les unités paysagères

Des richesses écologiques, peu connues, à valoriser

Le territoire est recouvert à 46% de réservoirs de biodiversité. En effet, le territoire du Cubzaguais Nord Gironde présente des espaces naturels de qualité, reconnus tant au niveau national qu'europpéen, qu'il faut nécessairement préserver dans les perspectives de développement à venir. De nombreux espaces particulièrement remarquables sur le territoire favorables à de nombreuses espèces ne sont pas soumis à un zonage de protection, en dépit de leur richesse écologique.

Au-delà de la seule préservation, les espaces les plus sensibles et les plus qualitatifs, comme les zones humides, les espaces forestiers ou encore les milieux prairiaux, nécessitent une mise en valeur car ils constituent le poumon écologique assurant la résilience du territoire face au changement climatique ainsi que la vitrine du territoire participant à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité.

Chiffres clés

Sur le territoire du SCoT sont répertoriés :

12

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), réparties en sept ZNIEFF de type I et cinq ZNIEFF de type II

4

sites Natura 2000, uniquement des Zones Spéciales de Conservation (ZSC)

2

sites classés et trois sites inscrits

1

Réserve Mondiale de Biosphère

Enjeux



Protection et valorisation du patrimoine

Qu'il soit bâti, paysager ou naturel, qu'il bénéficie d'une protection officielle ou qu'il soit simplement remarquable, le patrimoine joue un rôle fondamental dans l'aménagement du territoire. Il convient de le protéger et de le valoriser pour renforcer l'attrait pour le territoire.



Maintien de la diversité paysagère

Les caractéristiques paysagères des différentes unités se diluent du fait des limites de moins en moins marquées.



Préservation des milieux naturels

Le territoire présente encore de nombreuses zones écologiquement remarquables, rendant d'importants services écosystémiques, non soumises à des mesures de protection.



Pérennité du cadre rural

La spécificité du territoire provient du lien entre les espaces agricoles, naturels et les espaces bâtis. La question des limites entre l'urbain et le rural doit être une préoccupation.

De multiples pressions

La poussée de l'urbanisation

Le Cubzaguais Nord Gironde est caractéristique des territoires périurbains où la pression foncière est forte et fait peser de lourdes menaces sur les paysages, la biodiversité et les corridors écologiques. Les évolutions que connaît le territoire ces dernières années (desserrement de la métropole bordelaise, construction de la LGV, multiplication des lotissements, développement des zones d'activités, etc.) ont soumis le patrimoine naturel et bâti à de nouvelles pressions, telles que la banalisation de la qualité architecturale par les nouvelles constructions, le mitage du territoire ou encore la suppression d'espaces naturels et agricoles. Les habitants venant chercher un cadre de vie remarquable, en deviennent, par une urbanisation non maîtrisée, facteur de sa modification. Le caractère rural, qui fait l'identité et l'attractivité du territoire Cubzaguais Nord Gironde, se retrouve alors en danger par la fragilisation des coupures d'urbanisation.

Urbanisation linéaire autour du bourg de Pugnac

LES FACTEURS DE DÉGRADATION DU PAYSAGE :

- Le développement d'un urbanisme linéaire, diffus le long des axes routiers qui vient affaiblir les coupures d'urbanisation et l'image des entrées de ville
- La construction de quartiers monofonctionnels, résidentiels ou d'activités, consommant de l'espace, fragilisant les centres bourgs et présentant une qualité architecturale médiocre
- L'absence de traitement des transitions des espaces bâtis et agricoles
- Le phénomène de déprise agricole





L'eau, une ressource menacée

La ressource en eau est omniprésente sur le territoire Cubzaguais Nord Gironde. Les zones humides, les rivières, les cours d'eau, et les eaux souterraines forment un écosystème précieux. **La qualité de l'eau est un paramètre fondamental pour garantir la préservation de ce capital environnemental à long terme.** Pourtant, de nombreux petits cours d'eau du territoire présentent des **étiages sévères, voire des assecs mettant en péril la vie aquatique.** A l'image de la dynamique nationale depuis les années 1950, **les zones humides ont fait l'objet de nombreuses destructions et altération** (urbanisation et drainage) et font partie aujourd'hui des milieux les plus menacés.



ZOOM SUR LES ZONES HUMIDES :

La préservation des zones humides est indispensable car elles remplissent 4 fonctions majeures :

- **Hydrologique** : Ce sont des éponges naturelles qui reçoivent l'eau, la stockent et la restituent, réduisant les phénomènes d'inondation ou de sécheresse
- **Physique et biogéochimique** : Ce sont des filtres naturels qui purifient l'eau en piégeant ou transformant les excès de nitrate, de phosphates ou de pesticides par exemple
- **Écologique** : Ce sont de véritable puits de biodiversité qui abritent une flore et une faune spécifiques
- **Culturelle** : Elles rendent un service social et culturel, en offrant aux habitants des lieux de détente et de loisir ainsi qu'un cadre de vie remarquable.

Sur le territoire du SCoT, les principales zones humides sont localisées le long de l'estuaire de la Dordogne ainsi que le long des principaux ruisseaux du territoire : le Moron, la Saye, la Livenne, et la Virvée.

La présence de risques naturels et technologiques

Le territoire est exposé à différents risques naturels et nuisances technologiques. Au Sud, le territoire bordé par la Dordogne est particulièrement **vulnérable aux inondations et à la submersion marine**, alors qu'au nord, où le territoire est dominé par la forêt, quatre communes présentent un **fort risque de feux de forêt**. La forte présence de la ressource en eau sur le territoire induit également des risques de remontée des nappes phréatiques, de mouvements de terrains ou encore des risques liés aux écoulements des eaux de pluie.

Le territoire est également concerné par des risques technologiques : risque nucléaire lié à la présence de la centrale de Blaye et risque lié à la canalisation de gaz présente sur sept communes du territoire.

Enjeux



Maîtrise de l'urbanisation

Dans les milieux naturels protégés et sensibles, l'urbanisation doit être maîtrisée afin de préserver des paysages et des espaces naturels de qualité.



Préservation du système eau

L'eau est une ressource essentielle qu'il convient de protéger à tous les moments de son cycle : maintien des zones humides, amélioration de l'assainissement collectif, gestion des polluants issus des pratiques agricoles, gestion quantitative des eaux souterraines.



Gestion des risques

La maîtrise des risques doit passer par un évitement des zones d'aléa afin de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens, mais également par une amélioration de la résilience du territoire via la maîtrise de l'imperméabilisation des sols, la préservation des zones naturelles forestières et humides.



Adaptation au changement climatique

Le maintien et la protection des espaces naturels et en particulier des forêts et des zones humides doit permettre de mieux faire face au changement climatique qui s'annonce.

La suite de la démarche





Afin de créer un document portant un projet concerté et partagé par l'ensemble des élus, l'élaboration du SCoT prend du temps. La phase de diagnostic, qui a duré un an, a permis d'élaborer le portrait du territoire et de faire émerger les principaux enjeux.

La phase de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui commence dès octobre 2020, va mobiliser les élus afin de faire émerger les ambitions politiques pour l'avenir du territoire. Cette phase devrait durer jusqu'en juillet 2021 où le débat sur les grandes orientations du PADD sera mené en Conseil Syndical.






Entre ruralité et périurbanisation

Le Cubzaguais Nord Gironde, un territoire attractif en mutation



Une bonne desserte ferroviaire

-  Ligne LGV
-  Ligne de TER Nouvelle-Aquitaine
-  Gare ferroviaire
-  Halte ferroviaire

Un territoire multipolaire




-  Pôle principal : Saint-André-de-Cubzac
-  Pôle de niveau 2 : Saint-Savin
-  Pôles de niveau 3 : Bourg / Cavignac / Val de Virvée / Pugnac
-  Pôles de niveau 4 : Cubzac-les-Ponts / Laruscade / Peujard / Cézac / Saint-Yzan-de-Soudiac
-  Autres communes

Une armature urbaine fragilisée




-  Des secteurs à la croissance ralentie (<1%/an)
-  Un taux de vacance élevé

Vers une stratégie de développement économique

Un réseau routier structurant




-  Axes structurants (A10 et RN10)
-  Echangeurs routiers
-  Axes secondaires (RD principales)

Une forte demande en foncier économique



-  Une économie qui se développe le long d'axes structurants
-  Des zones d'activités très bien desservies
-  Une agriculture dominée par la viticulture

La qualité du cadre de vie sous pression

Une forte demande en foncier économique

-  Zone Natura 2000
-  Patrimoine bâti protégé
-  Des paysages qualitatifs et diversifiés

L'eau une ressource menacée

-  Réseau hydrographique et trame humide
-  Des extensions urbaines à maîtriser : des coupures d'urbanisation qui ont tendance à s'effacer



Scot CUBZAGUAIS NORD-GIRONDE



ELUE RÉFÉRENTE :

Célia MONSEIGNE,

Présidente du Syndicat Mixte du SCoT

SERVICES :

Marie HÉGRON - 05 57 94 83 38

*responsable planification territoriale et habitat
Grand Cubzaguais Communauté de Communes*

et Joséphine RAY - 05 57 58 98 87

*chargée de mission urbanisme et aménagement de
l'espace Latitude Nord Gironde*