

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE CUBZAGUAIS NORD GIRONDE

Document d'Orientation et d'Objectifs

Version d'arrêt

Table des matières

Préambule	5
Axe 1 : Donner la priorité à l'emploi local	7
Orientation 1.2 - Favoriser un maillage commercial de proximité	15
Orientation 1.3 – Conforter et renouveler les filières agricoles	40
Orientation 1.4– Porter un développement touristique commun à l'échelle de la Haute Gironde	47
Axe 2 : Recevoir selon la capacité d'accueil.....	50
Orientation 2.1 – Maitriser la croissance démographique et rééquilibrer l'armature urbaine	52
Orientation 2.2 – Articuler les mobilités en cohérence avec l'armature urbaine.....	59
Orientation 2.3 – Diversifier le parc de logement pour renforcer la mixité sociale	65
Orientation 2.4 – Accompagner la réalisation de projets cohérents avec l'identité du territoire.....	70
Axe 3 : Préserver la qualité du cadre de vie	78
Orientation 3.1 – Préserver le patrimoine naturel et les ressources.....	80
Objectif 3.1.D : Assurer l'avenir de la desserte d'eau potable	89
Orientation 3.2 – Qualifier le paysage pour renforcer l'identité locale	91
Objectif 3.2.A : Maintenir les spécificités paysagères de chaque unité	91
Objectif 3.2.B : Protéger et valoriser les élément paysagers locaux.....	93
Objectif 3.2.C : Mettre en valeur la découverte du paysage par des itinéraires.....	95
Objectif 3.2.D : Valoriser les paysages de l'eau.....	96
Orientation 3.3 – Accompagner la transition énergétique du territoire.....	97
Objectif 3.3.A : Améliorer les performances énergétiques des bâtiments	97
Objectif 3.3.B : Développer les énergies renouvelables pour diversifier le mix énergétique	99
Objectif 3.3.C : Développer un urbanisme de proximité	101
Orientation 3.4 – Améliorer la résilience du territoire face aux risques et aux nuisances.....	102
Objectif 3.4.A : Cibler les secteurs de développement de l'urbanisation en dehors des zones d'aléas.....	102
Objectif 3.4.B : Préserver la qualité de vie par la limitation des pollutions et des nuisances	106
Objectif 3.4.C : Augmenter la résilience du territoire	109

Préambule

Le contexte juridique du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Article L 141-5 du Code de l'Urbanisme :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement stratégique, le document d'orientation et d'objectifs détermine :

1. les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;
2. les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;
3. les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines. L'ordonnance du 17 juin 2020 simplifie le contenu du DOO (passage de 11 à 5 sous sections dédiées au DOO) et le restructure autour de 3 grands blocs thématiques :

- la transition écologique et énergétique, y compris la valorisation des paysages et la gestion économe de l'espace (objectifs chiffrés liés à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers) ;
- les principaux lieux de vie et leur rapprochement, en veillant à l'offre de logements, de mobilités, d'équipements, de services et à la densification ;
- les activités économiques, y compris agricoles et commerciales.

Cette restructuration n'empêche pas le porteur de SCoT d'aborder dans le DOO, s'il le souhaite, d'autres sujets qui ne rentrent pas dans ces blocs thématiques ou territoriaux.

Le DOO peut en effet décliner « toute [...] orientation nécessaire à la traduction du projet d'aménagement stratégique, relevant des objectifs énoncés à l'article L. 101-2 [du Code de l'Urbanisme] et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme ».

Le DOO, la traduction opérationnelle du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)

Pour rappel, le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) est constitué de trois documents pivots :

- Deux sont spécifiques à la définition du Projet avec le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) qui précise les ambitions politiques et le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) qui précise les conditions d'application du PAS, à l'appui de prescriptions et de recommandations.
- Un est plus spécifique à la démarche du SCoT et permet de mieux saisir le Projet retenu. Il s'agit de l'annexe dit Rapport de Présentation qui comporte notamment le Diagnostic, l'Etat Initial de l'Environnement, l'Évaluation Environnementale, la Justification des choix, etc.

Le SCoT, sous un principe de compatibilité (respect de l'intention générale du projet), est opposable aux démarches plus sectorielles, qu'elles soient communautaires ou communales (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, Plan Local d'Urbanisme, Carte Communale, Programme Local de l'Habitat, Plan Climat Air Energie Territorial, Plan de mobilité, etc.). Dans ce cadre, ce sont spécifiquement les documents relatifs à la définition du Projet, le PAS et le DOO, qui jouent ce rôle.

Le DOO, dont le contenu est cadré dans le code de l'urbanisme, doit notamment traiter les problématiques d'aménagement relatives à l'urbanisme commercial. À ce titre, en plus d'Orientations et d'Objectifs développés dans un volet spécifique, il est annexé d'un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) qui précise les modalités d'implantation et de développement des activités commerciales.

Le DOO, comment le lire, le comprendre et le mettre en œuvre ?

La structure du DOO proposée permet de se référer à celle du PAS :

- L'Axe 1 du DOO répond aux ambitions de l'Axe 1 du PAS « Donner la priorité à l'emploi local » ;
- L'Axe 2 du DOO répond aux ambitions de l'Axe 2 du PAS « Recevoir selon la capacité d'accueil » ;
- L'Axe 3 du DOO répond aux ambitions de l'Axe 3 du PAS « Conforter une offre d'hébergements adaptée ».

L'introduction des différentes parties se réfère aux éléments inscrits dans le PAS, pour en permettre leur déclinaison.

La déclinaison au sein des 3 Axes du DOO s'entend à plusieurs niveaux :

- Les Orientations,
- Les Objectifs,
- Les Prescriptions et les Recommandations.

Les Orientations sont le premier niveau de déclinaison. Elles correspondent à la mise en œuvre des ambitions du PAS et commencent par un verbe d'action. Les Objectifs viennent préciser les orientations en les déclinant sur un spectre d'applications plus précis et commencent également par un verbe d'action.

Les **Prescriptions (P.)** et les **Recommandations (R.)** sont des formulations précises de ce qu'il est nécessaire de mettre en œuvre dans les démarches sectorielles, communales ou de projet pour répondre à l'objectif.

Les **Prescriptions (P.)** relèvent d'un caractère obligatoire et les **Recommandations (R.)** d'un caractère incitatif.

Les **Prescriptions (P.)** et **Recommandations (R.)** sont numérotées pour pouvoir y faire référence.

Par exemple la P.1.2.C.1 est la première prescription (P.X.X.X.1) de l'Axe 1 (P.1.X.X.1), de l'Orientations 2 (P.1.2.X.1), du troisième objectif (P.1.2.C.1).

Les encadrés **outils** n'ont pas de valeur réglementaire. Ils visent à accompagner la mise en œuvre du SCoT et des documents d'urbanisme en présentant des outils d'aménagement et de planification.

Axe 1 : Donner la priorité à l'emploi local

La priorité des élu.e.s du SCoT est de développer l'économie sur le territoire afin de favoriser l'emploi local et d'offrir une alternative aux déplacements vers la métropole. Pour cela, des objectifs de création d'emplois, répartis selon les espaces et selon les secteurs d'activités sont fixés et déclinés selon quatre orientations :

- La structuration du réseau de zones d'activités économiques
- Le soutien au commerce de proximité
- Le confortement et le renouvellement des filières agricoles
- Le développement du secteur touristique

Orientation 1.1. Développer l'emploi local en structurant la

L'objectif du SCoT est de maintenir et de permettre le développement des entreprises existantes et d'en accueillir de nouvelles, afin d'offrir un nombre plus important d'emplois aux actifs résidents mais également d'attirer d'autres actifs.

Objectif 1.1.A : Assurer le développement de l'emploi local

P.1.1.A.1 : Dans la mesure où les activités ne génèrent pas de nuisances pour les autres fonctions urbaines présentes, **les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir des règles permettant de privilégier l'implantation de nouvelles activités économiques et le développement des entreprises existantes à l'intérieur de l'enveloppe urbaine**, et dans la mesure où les nuisances générées par l'activité économique auprès des autres fonctions urbaines présentes sont maîtrisées (nuisances sonores, impact du trafic routier, émissions de polluants, etc.).

P.1.1.A.2 : Dans une optique de maîtrise de la consommation foncière, **les documents d'urbanisme locaux doivent privilégier le développement des activités économiques dans les gisements fonciers existants avant toute extension de l'urbanisation pour du développement économique** : réinvestissement des bâtiments d'activités vacants, construction dans les dents creuses des zones d'activités, densification des parcelles de grande taille dans les zones d'activités.

P.1.1.A.3 : Les deux intercommunalités du SCoT, par le biais de leur compétence économique, veilleront à **apporter du soutien au développement des entreprises, à la mise en réseau des acteurs, à la réponse aux besoins de formation et à l'innovation des filières**.

Objectif 1.1.B : Définir une stratégie pour les zones d'activités économiques

Le SCoT organise les ZAE à créer ou pouvant s'étendre selon 3 niveaux hiérarchiques :

- **Les ZAE stratégiques**

Elles ont vocation à soutenir le développement économique et industriel du territoire et à accueillir les entreprises nécessitant des besoins fonciers importants. L'implantation de produits d'appel en matière d'attractivité est favorisée sur les zones stratégiques, notamment en ce qui concerne les entreprises vitrines de rayonnement supra territorial, de nature à développer l'attractivité globale du territoire.

- **Les ZAE structurantes**

Elles ont vocation à accueillir des entreprises de nature et de rayonnement hétérogènes. Ces zones permettent d'accueillir des activités économiques dont les besoins fonciers et les secteurs d'activités sont complémentaires aux ZAE stratégiques dans une logique de soutien du développement économique local du territoire.

- **Les ZAE de proximité**

Elles regroupent l'ensemble des zones de plus petites dimensions (inférieures à 10 hectares), permettant le développement d'activités de rayonnement plus local, répondant à une logique de proximité. Elles sont en ce sens vouées à accueillir prioritairement les petites industries locales et les activités artisanales en particulier celles qui relève du secteur BTP.

P.1.1.B.1 : Les zones d'activités économiques (ZAE) sont prioritaires pour les nouvelles implantations ou les relocalisations d'activités qui sont peu compatibles avec une implantation en milieu urbain (besoin foncier important, accessibilité et nuisances auprès des riverains).

P.1.1.B.2 : Les documents d'urbanisme locaux rendent possible la densification des zones économiques à travers leur règlement écrit en y consignnant tout ou partie des dispositions suivantes :

- permettre les constructions sur plusieurs étages ;
- intégrer en totalité ou partiellement le stationnement en sous-sol, rez-de-chaussée, toit-terrasse ou infrastructures (parkings silo);
- privilégier la mutualisation des infrastructures d'accès et de stationnement entre plusieurs équipements économiques.

P.1.1.B.3 : L'aménagement des zones d'activités et des zones commerciales favorise la densification du bâti existant afin de limiter la consommation d'espace. Toute création ou extension de ZAE doit intégrer tout ou partie des objectifs d'optimisation foncière suivants : positionnement du bâti, mutualisation des accès et du stationnement entre entreprises (et/ou poches de stationnement) à privilégier sur les arrières de projets.

Objectif 1.1.C : Mettre en œuvre une stratégie économique de diversification

P.1.1.C.1 : L'enveloppe foncière pour le développement économique se répartit entre les différentes intercommunalités de la manière suivante :

	Consommation foncière pour les activités économiques entre 2021 et 2030	Artificialisation pour les activités économiques entre 2031 et 2040	Artificialisation pour les activités économiques entre 2041 et 2044
Grand Cubzaguais	43	21,5	4,3
Latitude Nord Gironde	36	18	3
SCoT Cubzaguais Nord Gironde	79	39,5	7,3

A noter que le parc d'activités mixtes de Laruscade d'intérêt régional, porté par la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde, accueillera notamment des industries de la filière dirigeable est inscrite aux Projets d'Envergure Nationale ou Européenne (PENE). Sa consommation foncière, de 75 ha, n'est donc pas supportée par le SCoT Cubzaguais-Nord Gironde.

P.1.1.C.2 : L'extension ou la création de nouvelles zones d'activités économiques ex nihilo restent possible à condition que les documents d'urbanisme justifient le besoin au regard de l'enveloppe foncière allouée (Cf. P.1.1.C.1) et se conforment strictement aux dispositions suivantes :

- respect de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser »,
- respect de l'armature économique du PAS,
- implantation à proximité des axes de communication (routes et voies ferrées),
- accessibilité en mobilité active,
- intégration paysagère et environnementale,
- performance énergétique et bioclimatisme des bâtiments,
- intégration d'espaces de stationnement équipés en bornes de recharges électriques et protégés par des ombrières photovoltaïques, conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.
- ...

P.1.1.C.3 : Afin de répondre aux besoins des entreprises et de développer l'emploi local, le SCoT prévoit :

- la création de trois nouvelles ZAE stratégiques

ZAE stratégiques en projet	Commune d'implantation
Zone logistique	Gauriaguet et Peujard
Parc d'activités Mixte	Laruscade
Parc d'activités	Laruscade

A noter que le parc d'activités mixtes de Laruscade d'intérêt régional, porté par la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde, accueillera notamment des industries de la filière dirigeable est inscrite aux Projets d'Envergure Nationale ou Européenne (PENE). Sa consommation foncière, de 75 ha, n'est donc pas supportée par le SCoT Cubzaguais-Nord Gironde.

- L'extension d'une nouvelle ZAE stratégique

ZAE stratégiques en extension	Commune d'implantation
Pont de Cotet/La Tuilerie	Saint Mariens

- La création d'une nouvelle ZAE de proximité :

ZAE de proximité en projets	Commune d'implantation
Chailloux	Saint-Savin

- L'extension de trois ZAE structurantes

Extension de ZAE structurantes	Commune d'implantation
Rillac	Cavignac
La Marquette	Peujard et Val-de-Virvée
Bellevue	Pugnac
Rivière	Virzac

- L'extension de cinq ZAE de proximité :

Extension de ZAE de proximité	Commune d'implantation
Les Berlands	Civrac de Blaye
Croix de Merlet Nord	Marsas et Cubzenais
Les Ortigues	Cézac
Pont de La Baraque	Laruscade
Tavernay	Saint-Gervais

P.1.1.C.4 : Le SCoT fixe des enveloppes foncières économiques (création ou extension) de 125,8 ha sur 20 ans. Il la répartit par type de ZAE, par période et par intercommunalité comme suit :

	Type de ZAE	Consommation foncière pour les activités économiques entre 2021 et 2030	Artificialisation pour les activités économiques entre 2031 et 2040	Artificialisation pour les activités économiques entre 2041 et 2045	Compte Foncier global économie 2025-2045
Grand Cubzaguais	ZAE stratégique	38 ha	0 ha	0 ha	38 ha
	ZAE de proximité	1 ha	2 ha	1 ha	4 ha
	ZAE structurante	4 ha	19,5 ha	3,3 ha	26,8 ha
	TOTAL ZAE Grand Cubzaguais	43 ha	21,5 ha	4,3 ha	68,8 ha
Latitude Nord Gironde	ZAE stratégique	10 ha	4 ha	0 ha	14 ha
	ZAE de proximité	20 ha	10 ha	3 ha	33 ha
	ZAE structurante	6 ha	4 ha	0 ha	10 ha
	TOTAL ZAE LNG	36 ha	18 ha	3 ha	57 ha
SCoT Cubzaguais Nord Gironde		79 ha	39,5 ha	7,3 ha	125,8 ha

P.1.1.C.5 : Dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT et en comptabilité avec les documents d'urbanisme locaux, ces volumes fonciers peuvent être transférés d'une période sur l'autre au regard de l'évolution des besoins et des projets futurs, dans la limite du volume foncier maximal autorisé par le SCOT.

Pour un transfert foncier de la première période (2021-2031) sur la seconde période (2031-2041), le reliquat foncier doit être divisé par deux afin de tenir compte du passage d'un mode de calcul basé sur la consommation d'espaces à l'artificialisation des sols. Ces transferts ne peuvent pas se faire entre intercommunalité, ni entre niveau de l'armature économique. Ils sont exceptionnels, et ne doivent pas amener à un dépassement significatif de la consommation d'espaces / artificialisation prévue par le SCoT sur la période 2031-2041.

P.1.1.C.6 : Les zones d'activités économiques identifiées dans le DOO ne peuvent pas faire l'objet de projets d'extension foncière à vocation commerciale. Les documents d'urbanisme traduisent cette prescription dans leurs règlements écrits et graphiques.

P.1.1.C.7 : Les documents d'urbanisme locaux définissent les vocations (activités industrielles, artisanales, mixtes) des zones économiques pour garantir un développement équilibré et répondant aux enjeux de l'armature territoriale.

P.1.1.C.8 : Dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT et en cohérence avec les documents d'urbanisme locaux, ces volumes fonciers peuvent être transférés d'une zone à l'autre au regard de l'évolution des besoins et des projets futurs, dans la limite du volume foncier maximal autorisé par le SCOT.

P.1.1.C.9 : Les documents d'urbanisme locaux permettent l'extension des entreprises locales installées en dehors des zones d'activités pour maintenir l'emploi ou permettre leur développement, à condition que :

- La consommation d'espaces fonciers supplémentaires réponde à un besoin de développement de l'activité exercée,
- Le développement soit compatible avec l'environnement proche et notamment avec la présence de logements ou d'exploitations agricoles,
- En l'absence d'une opportunité de localisation sur une ZAE identifiée,
- En privilégiant la reprise de friches économiques.

Les ouvertures à l'urbanisation de surfaces pour ces projets économiques isolés ne sont pas comptabilisées dans le SCoT. Par conséquent, elles ne peuvent être réalisées qu'en déduction de l'enveloppe foncière dédiée au développement résidentiel.

R.1.1.C.1 : Au sein de l'enveloppe urbaine, l'implantation d'activités présentielle ne doit pas générer de nuisances supplémentaires.

P.1.1.C.10 : Les documents d'urbanisme locaux organisent les modalités d'intégration environnementale et paysagère des créations et extensions des ZAE en précisant :

- le degré de végétalisation des espaces extérieurs ainsi que leurs modes de gestion, notamment sur les zones de stationnement ; les secteurs libres de toute occupation sont prioritairement traités en espace vert en respectant un taux de pleine terre minimal de 10% ;
- le traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements afin de respecter l'architecture locale ;
- l'intégration paysagère des équipements de gestion des eaux pluviales et usées ;
- l'intégration paysagère des aménagements permettant de dissimuler et de mutualiser les emplacements de stockage avant la collecte des déchets.

P.1.1.C.11 : Pour contenir le développement linéaire le long des axes de communication, la requalification paysagère et la reconquête des ZAE existantes, ainsi que l'aménagement des nouvelles ZAE devra se faire de façon privilégiée en profondeur de voiries et en mutualisant les accès.

R.1.1.C.2 : Le SCoT encourage le développement de lieux de travail partagés (espaces de coworking, tiers-lieux...), acteur de la diversification économique.

R.1.1.C.3 : Le territoire compte plusieurs ZAE privées. Le SCoT incite à la mise en place d'outils spécifiques sur celles-ci pour aider à leur requalification.

R.1.1.C.4 : Les intercommunalités favorisent l'implantation d'activités permettant d'augmenter la densité d'emplois par hectare dans les zones existantes. Pour les zones en création, l'objectif est d'implanter des entreprises permettant d'augmenter la densité d'emplois moyenne observée sur le territoire au moment de l'approbation du SCoT.

Orientation 1.2 - Favoriser un maillage commercial de proximité

Afin de compléter le maillage commercial du territoire, les élus se fixent pour objectif de créer les conditions d'accueil du commerce dans les centralités et de favoriser les complémentarités entre celles-ci et les périphéries.

Cette orientation correspond au document d'aménagement artisanal et commercial (DAACL). Cet outil intégré dans le SCoT vient préciser le volet commercial du DOO, en fixant des conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Le PAS définit une armature commerciale sur le territoire en deux niveaux :

- **Les centralités commerciales**, qui correspondent aux centralités majeures qui présentent une mixité de fonctions urbaines (habitat/services/emplois) dont une concentration notable de commerces ; aux centralités secondaires et aux centralités relais de proximité.
- **Les zones commerciales de périphérie**, qui correspondent aux zones de périphérie majeure, aux zones de périphérie relais et aux zones de périphérie de proximité

Rappel règlementaire, article L.141-6 du Code de L'Urbanisme (version en vigueur depuis le 15 août 2021) :

Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable. Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L. 141-5. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Pour les équipements logistiques commerciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3.

Il peut également :

- 1° Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;
- 2° Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines.

La révision ou l'annulation du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.

Les cartographies du DAACL sont annexées au DOO.

Au total, le SCoT identifie 3 « centralités urbaines » au titre de l'article L141-6 du code de l'urbanisme dans les communes de Bourg, Cavignac et Saint-Savin. Ces secteurs ont vocation à voir leur offre commerciale de proximité être renforcé à l'aide des prescriptions présentés ci-dessous.

Au-delà de ces « centralités urbaines », le SCoT identifie également 5 « secteurs d'implantation périphérique » : à Bourg, à Cavignac et 3 à Saint-André-de-Cubzac.

Les cartographies du DAACL sont annexées au DOO.

Commune	Nom du secteur commercial	Typologie commerciale
Bourg	Centre-ville de Bourg	Centralité urbaine
	Secteur d'implantation périphérique de Bourg	Secteur d'implantation périphérique
Cavignac	Centre-ville de Cavignac	Centralité urbaine
	Secteur Rillac	Secteur d'implantation périphérique
	Secteur d'implantation périphérique Nord Cavignac	Secteur d'implantation périphérique
Cubzac-les-Ponts	Centre-ville de Cubzac-les-Ponts	Centralité urbaine
Laruscade	Centre-ville de Laruscade	Centralité urbaine
Pugnac	Centre-ville de Pugnac	Centralité urbaine
	Bellevue	Secteur d'implantation périphérique
Saint-André-de-Cubzac	Secteur Ecoparc Aquitaine	Secteur d'implantation périphérique
	La Garosse	
	La Barotte	
	Centre-ville de St-André-de-Cubzac	Centralité urbaine
Saint-Savin	Centre-ville de Saint-Savin	Centralité urbaine

Localisation préférentielle du centre-ville / Saint-André-de-Cubzac :

Nature du site :

- **Centralité majeure**, destinée à tous types d'achats et de formats

Niveau de l'armature urbaine et commerciale :

- **Saint-André-de-Cubzac** : pôle urbain (armature urbaine) et centralité majeure (armature commerciale)

Objectifs / Orientations :

- Concentrer et densifier la fonction commerciale du centre-ville de Saint-André-de-Cubzac dans le périmètre ci-dessus, dans un objectif de complémentarité d'offre entre les secteurs suivants :
 - Place de l'Hôtel de ville et Champs de Foire
 - Pôle commercial de la Fontaine
 - Quartier historique de l'église
- Encourager la requalification de l'espace public, notamment dans le secteur cours Clémenceau / Hôtel de ville / Champ de Foire, en limitant la circulation motorisée au profit des déambulations et des modes doux (logique de plateau apaisé).
- Reconnecter et renforcer les liens avec le quartier de la gare, pour maximiser les flux de clientèle en centralité

Recommandations :

- Définir des périmètres commerciaux à revitaliser en priorité (enrayer la vacance). Sur les linéaires les plus touchés par la vacance commerciale, il est recommandé de mettre en place des dispositions permettant la reconversion des pieds d'immeuble.
- Mettre en place des outils favorables à la diversité commerciale dans le PLU (protection des linéaires, affirmation du périmètre du centre-ville).
- Protéger le patrimoine architectural et bâti du centre-ville pour maximiser l'expérience client (mise en valeur de la qualité des espaces marchands) et développer les retombées touristiques.

Conditions d'implantation des équipements commerciaux :

Pas de conditions d'implantation.

Localisation préférentielle périphérique de Saint-André-de-Cubzac : Ecoparc Aquitaine

Nature du site :

- **Centralité majeure**, destinée à tous types d'achats et de formats.

Niveau de l'armature urbaine et commerciale :

- **Saint-André-de-Cubzac** : pôle urbain (armature urbaine) et centralité majeure (armature commerciale)

Objectifs / Orientations :

- Concentrer et densifier la fonction commerciale du centre-ville de Saint-André-de-Cubzac dans le périmètre ci-dessus, dans un objectif de complémentarité d'offre entre les secteurs suivants :
 - Place de l'Hôtel de ville et Champs de Foire
 - Pôle commercial de la Fontaine
 - Quartier historique de l'église
- Encourager la requalification de l'espace public, notamment dans le secteur cours Clémenceau / Hôtel de ville / Champ de Foire, en limitant la circulation motorisée au profit des déambulations et des modes doux (logique de plateau apaisé).
- Reconnecter et renforcer les liens avec le quartier de la gare, pour maximiser les flux de clientèle en centralité

Recommandations :

- Définir des périmètres commerciaux à revitaliser en priorité (enrayer la vacance). Sur les linéaires les plus touchés par la vacance commerciale, il est recommandé de mettre en place des dispositions permettant la reconversion des pieds d'immeuble.
- Mettre en place des outils favorables à la diversité commerciale dans le PLU (protection des linéaires, affirmation du périmètre du centre-ville).
- Protéger le patrimoine architectural et bâti du centre-ville pour maximiser l'expérience client
- (mise en valeur de la qualité des espaces marchands) et développer les retombées touristiques.

Conditions d'implantation des équipements commerciaux :

Pas de conditions d'implantation.

Localisation préférentielle périphérique de Saint-André-de-Cubzac : La Garosse

Nature du site :

- **Localisation de périphérie majeure**, destinée aux achats occasionnels légers, occasionnels lourds et exceptionnels, pour le commerce de plus de 300 m² de surface de vente.

Ce pôle est également une localisation préférentielle sous conditions pour les achats hebdomadaires : la transformation d'un bâtiment à usage commercial répondant à la fréquence d'achats hebdomadaire située au sein de la localisation préférentielle vers une activité commerciale répondant à la même fréquence d'achats (changement d'enseigne) est autorisée.

Niveau de l'armature urbaine et commerciale :

- **Saint-André-de-Cubzac** : pôle urbain (armature urbaine) et centralité majeure (armature commerciale)

Orientation générale et objectifs :

- Développer une offre commerciale complémentaire à celle présente en centre-ville de Saint-André-de-Cubzac et au sein du Parc Aquitaine.
- Maintenir la vocation mixte de la zone en délimitant les espaces à vocation commerciale et les espaces dont la vocation commerciale n'est pas

souhaitable (foncier dédié aux activités économiques hors commerce, notamment tertiaires, artisanales, petite industrie...). Il s'agit de mener un travail sur la vocation (commerciale/non commerciale) des tènements à une échelle fine en privilégiant la polarisation des commerces et la continuité entre les activités marchandes.

- Privilégier la requalification des espaces marchands existants et l'utilisation des surfaces vacantes. Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique pour répondre aux objectifs :
 - D'amélioration et de sécurisation de l'accessibilité routière,
 - De requalification prioritaire du secteur identifié,
 - D'amélioration des transitions (connexions douces, liens urbains, formes urbaines ...),
 - De sécurisation des déplacements doux au sein de la zone et depuis les quartiers riverains (dont le centre-ville ?),
 - De cohérence architecturale et d'insertion visuelle du pôle pour améliorer la qualité de l'entrée de ville,
 - De compacité des formes bâties et d'optimisation des surfaces dédiées au stationnement.

Conditions d'implantation des équipements commerciaux :

Les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative du pôle.

Localisation préférentielle périphérique de Saint-André-de-Cubzac : La Barotte

Nature du site :

- **Localisation de périphérie de proximité**, destinée aux achats hebdomadaires et occasionnels lourds sous conditions, pour le commerce de plus de 300 m² de surface de vente :
 - La transformation d'un bâtiment à usage commercial répondant à la fréquence d'achats hebdomadaire ou occasionnel lourd, située au sein de la localisation préférentielle vers une activité commerciale répondant à la même fréquence d'achats (changement d'enseigne) est autorisée.
 - Les nouvelles implantations respectent des formats limités :
 - 1 500 m² de surface de vente pour les achats hebdomadaires.
 - 2 000 m² de surface de vente pour les achats occasionnels lourds.

Niveau de l'armature urbaine et commerciale :

Saint-André-de-Cubzac : pôle urbain (armature urbaine) et centralité majeure (armature commerciale)

Orientation générale et objectifs :

- Développer une offre commerciale complémentaire à celle présente en centre-ville de Saint-André- de-Cubzac, au sein du Parc Aquitaine et au sein de la zone

commerciale de la Garosse, répondant prioritairement aux besoins des résidents des quartiers voisins.

- Maintenir la vocation mixte de la zone en délimitant les espaces à vocation commerciale et les espaces dont la vocation commerciale n'est pas souhaitable (foncier dédié aux activités économiques hors commerce, notamment tertiaires, artisanales, petites industries...). Il s'agit de mener un travail sur la vocation (commerciale/non commerciale) des tènements à une échelle fine en privilégiant la polarisation des commerces et la continuité entre les activités marchandes.
- Limiter les nouveaux développements de concessionnaires automobiles.
- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique, pour répondre à un objectif principal de connexion douce (voies dédiées aux piétons, pistes cyclables...) avec les secteurs résidentiels situés à proximité immédiate, le quartier de la gare, et plus largement le centre-ville de Saint-André-de-Cubzac.

Conditions d'implantation des équipements commerciaux :

Les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative du pôle.

Localisation préférentielle du centre-ville de Cavignac

Nature du site :

- **Centralité secondaire** destinée aux achats hebdomadaires, occasionnels lourds et occasionnels légers, tous types de formats.

Niveau de l'armature urbaine et commerciale :

- **Cavignac** : pôle de proximité (armature urbaine) et centralité secondaire (armature commerciale)

Orientation générale et objectifs :

- Concentrer la fonction commerciale du centre-ville et les nouvelles implantations dans le périmètre localisé ci-dessus. Il s'agira de créer les conditions (urbanisme, accessibilité, ...) du maintien et du renforcement de l'offre commerciale dans ce périmètre, et de limiter les développements hors de celui-ci.
- Poursuivre le travail autour des mobilités engagé par la commune :
 - Réaménagement global de la voirie visant la sécurisation et l'apaisement de la centralité,
 - Création et matérialisation de connexions douces (piétons, cycles) entre le centre-ville et la gare.
- Soutenir l'activité non sédentaire (marchés hebdomadaires du jeudi et du dimanche matin), et veiller à sa complémentarité avec le commerce sédentaire du centre-ville.
- Soutenir l'action communale en faveur de l'agrotourisme, et développer les retombées économiques locales (vente directe en cœur de centre-ville, cheminements depuis/vers le centre-ville...).

Recommandations :

- Mettre en place des outils favorables à la diversité commerciale dans le PLU (protection des linéaires, affirmation du périmètre du centre-ville).

Conditions d'implantation des équipements commerciaux :

Pas de conditions d'implantation.

Localisation préférentielle périphérique de Cavignac – Rillac/Secteur d'implantation périphérique Nord

Nature du site :

- **Localisation de périphérie relais**, destinée aux achats occasionnels lourds et occasionnels légers, pour le commerce de plus de 300 m² de surface de vente, et dans des formats limités à 1 500 m² de surface de vente pour les achats occasionnels légers.

Ce pôle est également une localisation préférentielle sous conditions pour les achats hebdomadaires : la transformation d'un bâtiment à usage commercial répondant à la fréquence d'achats hebdomadaire située au sein de la localisation préférentielle vers une activité commerciale répondant à la même fréquence d'achats (changement d'enseigne) est autorisée.

Ce pôle n'est pas une localisation préférentielle pour les achats exceptionnels.

Niveau de l'armature urbaine et commerciale :

- **Cavignac** : pôle de proximité (armature urbaine) et centralité secondaire (armature commerciale)

Orientation générale et objectifs :

- Développer une offre commerciale complémentaire à celle présente en centre-ville de Cavignac, et aux activités implantées de manière diffuse au Nord de l'Avenue de Paris.
- Maintenir la vocation commerciale de la zone sur son emprise actuelle, et autoriser l'implantation d'autres activités (tertiaire, artisanale, etc.) de manière complémentaire.

Recommandations :

- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique pour répondre à un objectif d'insertion paysagère et de sécurisation des cheminements internes pour les véhicules motorisés et les modes doux.

Conditions d'implantation des équipements commerciaux :

Les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique et respectant les objectifs d'amélioration qualitative du pôle.

Localisation préférentielle centre-ville de Bourg

Nature du site :

- **Centralité secondaire**, destinée aux achats hebdomadaires, occasionnels lourds et

occasionnels légers, tous types de formats.

Niveau de l'armature urbaine et commerciale :

- **Bourg** : pôle de proximité & pôle touristique (armature urbaine) et centralité secondaire (armature commerciale)

Orientation générale et objectifs :

- Poursuivre l'action en faveur du développement commercial de centralité initiée par la commune, en créant les conditions du maintien et du renforcement de l'offre commerciale dans le périmètre localisé ci-dessus :
 - Equilibrer les mobilités et favoriser la mixité des usages, pour donner davantage de place aux modes doux (piétons, cycles),
 - « Aérer » le centre-ville, en favorisant les projets urbains créant des espaces ouverts et en travaillant sur les dents creuses. Encourager en parallèle un travail fin autour du devenir des locaux commerciaux vacants présents en centralité,
 - Développer la fréquentation touristique du centre-ville en réinvestissant le patrimoine bâti historique, et en valorisant la destination via des labellisations spécifiques.
- Exploiter davantage les possibilités liées à la présence du port, et le reconnecter au centre-ville (créer et matérialiser les liaisons).

Recommandations :

- Mettre en place des outils favorables à la diversité commerciale dans le PLU (protection des linéaires, affirmation du périmètre du centre-ville).

Conditions d'implantation des équipements commerciaux :

Les extensions de commerces importants existants sont conditionnées à l'amélioration qualitative du bâti commercial et de ses abords (espaces de stationnement, accès...).

Localisation préférentielle périphérique de Bourg

Nature du site :

- **Localisation de périphérie de proximité**, destinée aux achats occasionnels lourds, pour le commerce de plus de 300 m² de surface de vente.

Ce pôle est également une localisation préférentielle pour les achats hebdomadaires sous conditions, pour le commerce de plus de 300 m² de surface de vente : la transformation d'un bâtiment à usage commercial répondant à la fréquence d'achats hebdomadaire, située au sein de la localisation préférentielle vers une activité commerciale répondant à la même fréquence d'achats (changement d'enseigne) est autorisée.

Les nouvelles implantations respectent des formats limités :

- 2 000 m² de surface de vente pour les achats hebdomadaires.
- 2 000 m² de surface de vente pour les achats occasionnels lourds.

Niveau de l'armature urbaine et commerciale :

- **Bourg** : pôle de proximité & pôle touristique (armature urbaine) et centralité secondaire (armature commerciale)

Orientation générale et objectifs :

- Développer une offre commerciale complémentaire à celle présente en centre-ville de Bourg.
- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique pour répondre aux objectifs :
 - De sécurisation de l'accessibilité routière et de travail sur les transitions (connexions douces, liens urbains, accessibilité piétonne et cyclable ...),
 - De cohérence architecturale et d'insertion visuelle du pôle pour améliorer la qualité de l'entrée de ville

Conditions d'implantation des équipements commerciaux :

Les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative du pôle.

Localisation préférentielle du centre-ville de Saint-Savin

Nature du site :

- **Centralité secondaire**, destinée aux achats hebdomadaires, occasionnels lourds et occasionnels légers, tous types de formats.

Niveau de l'armature urbaine et commerciale :

- **Saint-Savin**: pôle de proximité (armature urbaine) et centralité secondaire (armature commerciale)

Orientation générale et objectifs :

- Conforter la vocation commerciale et de services du pôle.
- Poursuivre l'action en faveur du développement commercial de centralité initiée par la commune, en créant les conditions (urbanisme, accessibilité, offre foncière et immobilière...) du maintien et du renforcement de l'offre commerciale et de soins à la personne dans le périmètre défini du centre-ville de Saint-Savin.
- Limiter la vacance commerciale et accueillir de nouvelles surfaces commerciales via la mise à disposition d'une offre foncière adaptée (travail sur l'immobilier commercial).
- Soutenir l'activité non sédentaire (marchés hebdomadaires du jeudi et samedi), et veiller à sa complémentarité avec le commerce sédentaire du centre-ville.
- Maintenir des services publics en centre-ville pour maintenir voire développer les flux.

Recommandations :

- Mettre en place des outils favorables à la diversité commerciale dans le PLU (protection des linéaires) pour les locaux les plus stratégiques accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Mener des opérations de requalification de l'urbain (partage de l'espace entre les modes de déplacement, qualité de l'espace public, ...) et poursuivre les opérations de requalification de l'immobilier commercial (remembrement commercial, ...).
- Faciliter les continuités marchandes, et structurer le parcours chaland (sécurisation et matérialisation des espaces de déambulation dédiés aux piétons).
- Optimiser les connexions entre les espaces de stationnement et le centre-ville marchand.

Conditions d'implantation des équipements commerciaux :

Les extensions de commerces importants existants sont conditionnées à l'amélioration qualitative du bâti commercial et de ses abords (espaces de stationnement, accès, intégration paysagère...).

Localisation préférentielle du centre-ville de Laruscade

Nature du site :

- **Centralité secondaire**, destinée aux achats hebdomadaires, occasionnels lourds et occasionnels légers, tous types de formats.

Niveau de l'armature urbaine et commerciale :

- **Laruscade** : commune relais (armature urbaine) et non identifié dans l'armature commerciale)

Orientation générale et objectifs :

- Conforter la vocation commerciale et de services du pôle.
- Poursuivre l'action en faveur du développement commercial de centralité initiée par la commune, en créant les conditions (urbanisme, accessibilité, offre foncière et immobilière...) du maintien et du renforcement de l'offre commerciale et de soins à la personne dans le périmètre défini du centre-ville de Saint-Savin.
- Limiter la vacance commerciale et accueillir de nouvelles surfaces commerciales via la mise à disposition d'une offre foncière adaptée (travail sur l'immobilier commercial).
- Soutenir l'activité non sédentaire (marchés hebdomadaires du jeudi et samedi), et veiller à sa complémentarité avec le commerce sédentaire du centre-ville.
- Maintenir des services publics en centre-ville pour maintenir voire développer les flux.

Recommandations :

- Mettre en place des outils favorables à la diversité commerciale dans le PLU (protection des linéaires) pour les locaux les plus stratégiques accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Mener des opérations de requalification de l'urbain (partage de l'espace entre les modes de déplacement, qualité de l'espace public, ...) et poursuivre les opérations de requalification de l'immobilier commercial (remembrement commercial, ...).
- Faciliter les continuités marchandes, et structurer le parcours chaland (sécurisation et matérialisation des espaces de déambulation dédiés aux piétons).
- Optimiser les connexions entre les espaces de stationnement et le centre-ville marchand.

Conditions d'implantation des équipements commerciaux :

Les extensions de commerces importants existants sont conditionnées à l'amélioration qualitative du bâti commercial et de ses abords (espaces de stationnement, accès, intégration paysagère...).

Localisation préférentielle du centre-ville de Cubzac-les-Ponts

Nature du site :

- **Centralité secondaire**, destinée aux achats hebdomadaires, occasionnels lourds et occasionnels légers, tous types de formats.

Niveau de l'armature urbaine et commerciale :

- **Cubzac-les-Ponts** : pôle de proximité (armature urbaine) et non identifié dans l'armature commerciale)

Orientation générale et objectifs :

- Conforter la vocation commerciale et de services du pôle.
- Poursuivre l'action en faveur du développement commercial de centralité initiée par la commune, en créant les conditions (urbanisme, accessibilité, offre foncière et immobilière...) du maintien et du renforcement de l'offre commerciale et de soins à la personne dans le périmètre défini du centre-ville de Saint-Savin.
- Limiter la vacance commerciale et accueillir de nouvelles surfaces commerciales via la mise à disposition d'une offre foncière adaptée (travail sur l'immobilier commercial).
- Soutenir l'activité non sédentaire (marchés hebdomadaires du jeudi et samedi), et veiller à sa complémentarité avec le commerce sédentaire du centre-ville.
- Maintenir des services publics en centre-ville pour maintenir voire développer les flux.

Recommandations :

- Mettre en place des outils favorables à la diversité commerciale dans le PLU (protection des linéaires) pour les locaux les plus stratégiques accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Mener des opérations de requalification de l'urbain (partage de l'espace entre les modes de déplacement, qualité de l'espace public, ...) et poursuivre les opérations de requalification de l'immobilier commercial (remembrement commercial, ...).
- Faciliter les continuités marchandes, et structurer le parcours chaland (sécurisation et matérialisation des espaces de déambulation dédiés aux piétons).
- Optimiser les connexions entre les espaces de stationnement et le centre-ville marchand.

Conditions d'implantation des équipements commerciaux :

Les extensions de commerces importants existants sont conditionnées à l'amélioration qualitative du bâti commercial et de ses abords (espaces de stationnement, accès, intégration paysagère...).

Localisation préférentielle du centre-ville de Pugnac

Nature du site :

- **Centralité secondaire**, destinée aux achats hebdomadaires, occasionnels lourds et occasionnels légers, tous types de formats.

Niveau de l'armature urbaine et commerciale :

- **Pugnac** : pôle de proximité (armature urbaine et armature commerciale)

Orientation générale et objectifs :

- Conforter la vocation commerciale et de services du pôle.
- Poursuivre l'action en faveur du développement commercial de centralité initiée par la commune, en créant les conditions (urbanisme, accessibilité, offre foncière et immobilière...) du maintien et du renforcement de l'offre commerciale et de soins à la personne dans le périmètre défini du centre-ville de Saint-Savin.
- Limiter la vacance commerciale et accueillir de nouvelles surfaces commerciales via la mise à disposition d'une offre foncière adaptée (travail sur l'immobilier commercial).
- Soutenir l'activité non sédentaire (marchés hebdomadaires du jeudi et samedi), et veiller à sa complémentarité avec le commerce sédentaire du centre-ville.
- Maintenir des services publics en centre-ville pour maintenir voire développer les flux.

Recommandations :

- Mettre en place des outils favorables à la diversité commerciale dans le PLU (protection des linéaires) pour les locaux les plus stratégiques accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Mener des opérations de requalification de l'urbain (partage de l'espace entre les modes de déplacement, qualité de l'espace public, ...) et poursuivre les opérations de requalification de l'immobilier commercial (remembrement commercial, ...).
- Faciliter les continuités marchandes, et structurer le parcours chaland (sécurisation et matérialisation des espaces de déambulation dédiés aux piétons).
- Optimiser les connexions entre les espaces de stationnement et le centre-ville marchand.

Conditions d'implantation des équipements commerciaux :

Les extensions de commerces importants existants sont conditionnées à l'amélioration qualitative du bâti commercial et de ses abords (espaces de stationnement, accès, intégration paysagère...).

Localisation préférentielle périphérique de Pugnac – Bellevue

Nature du site :

- **Localisation de périphérie de proximité**, destinée aux achats occasionnels lourds, pour le commerce de plus de 300 m² de surface de vente.

Ce pôle est également une localisation préférentielle pour les achats hebdomadaires sous conditions, pour le commerce de plus de 300 m² de surface de vente : la transformation d'un bâtiment à usage commercial répondant à la fréquence d'achats hebdomadaire, située au sein de la localisation préférentielle vers une

activité commerciale répondant à la même fréquence d'achats (changement d'enseigne) est autorisée.

Les nouvelles implantations respectent des formats limités :

- 2 000 m² de surface de vente pour les achats hebdomadaires.
- 2 000 m² de surface de vente pour les achats occasionnels lourds.

Niveau de l'armature urbaine et commerciale :

- o **Pugnac** : pôle de proximité (armature urbaine et armature commerciale)

Orientation générale et objectifs :

- o Développer une offre commerciale complémentaire à celle présente en centre-ville de Pugnac.
- o Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique pour répondre aux objectifs :
 - De sécurisation de l'accessibilité routière et de travail sur les transitions (connexions douces, liens urbains, accessibilité piétonne et cyclable ...),
 - De cohérence architecturale et d'insertion visuelle du pôle pour améliorer la qualité de l'entrée de ville

Conditions d'implantation des équipements commerciaux :

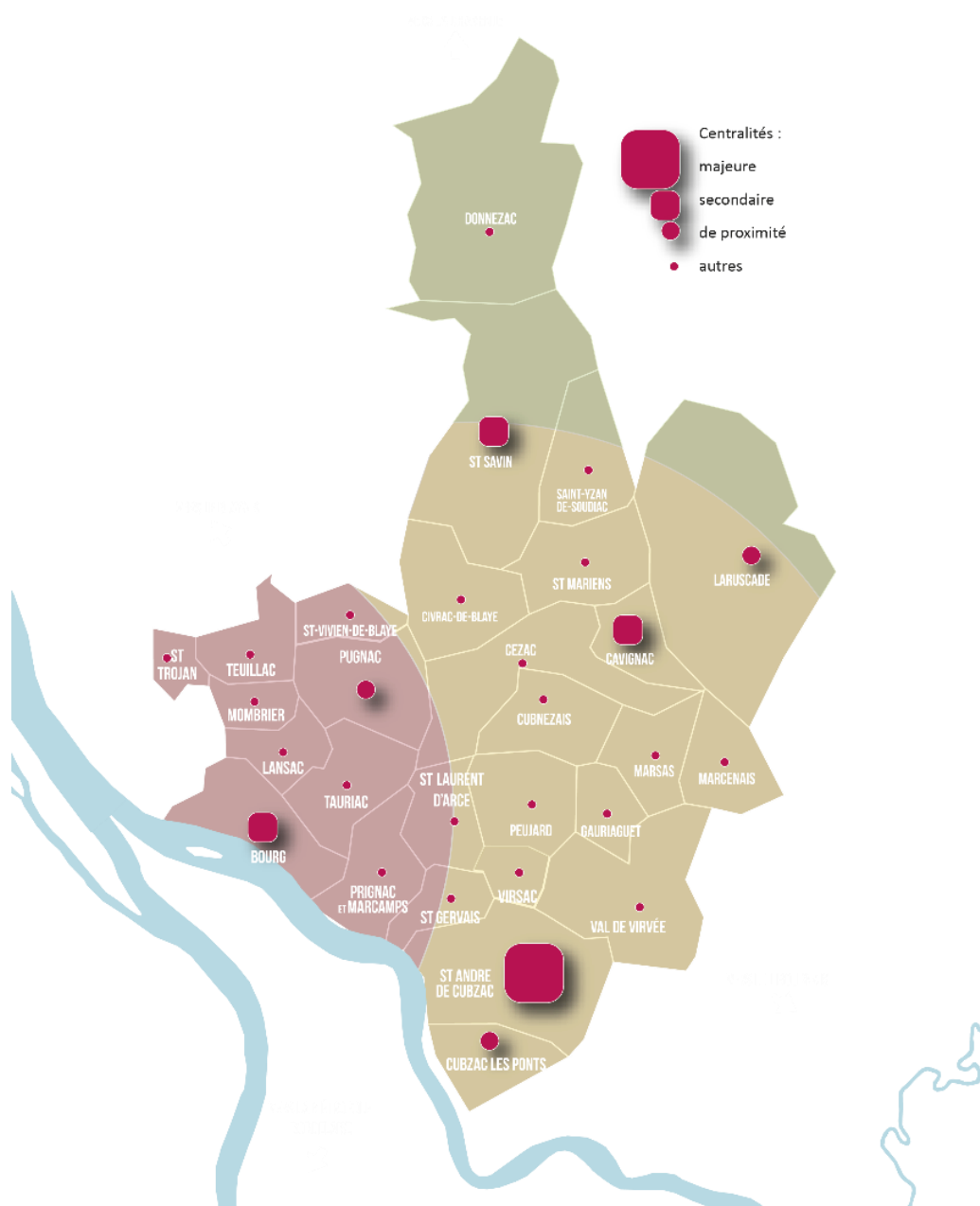
Les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative du pôle.

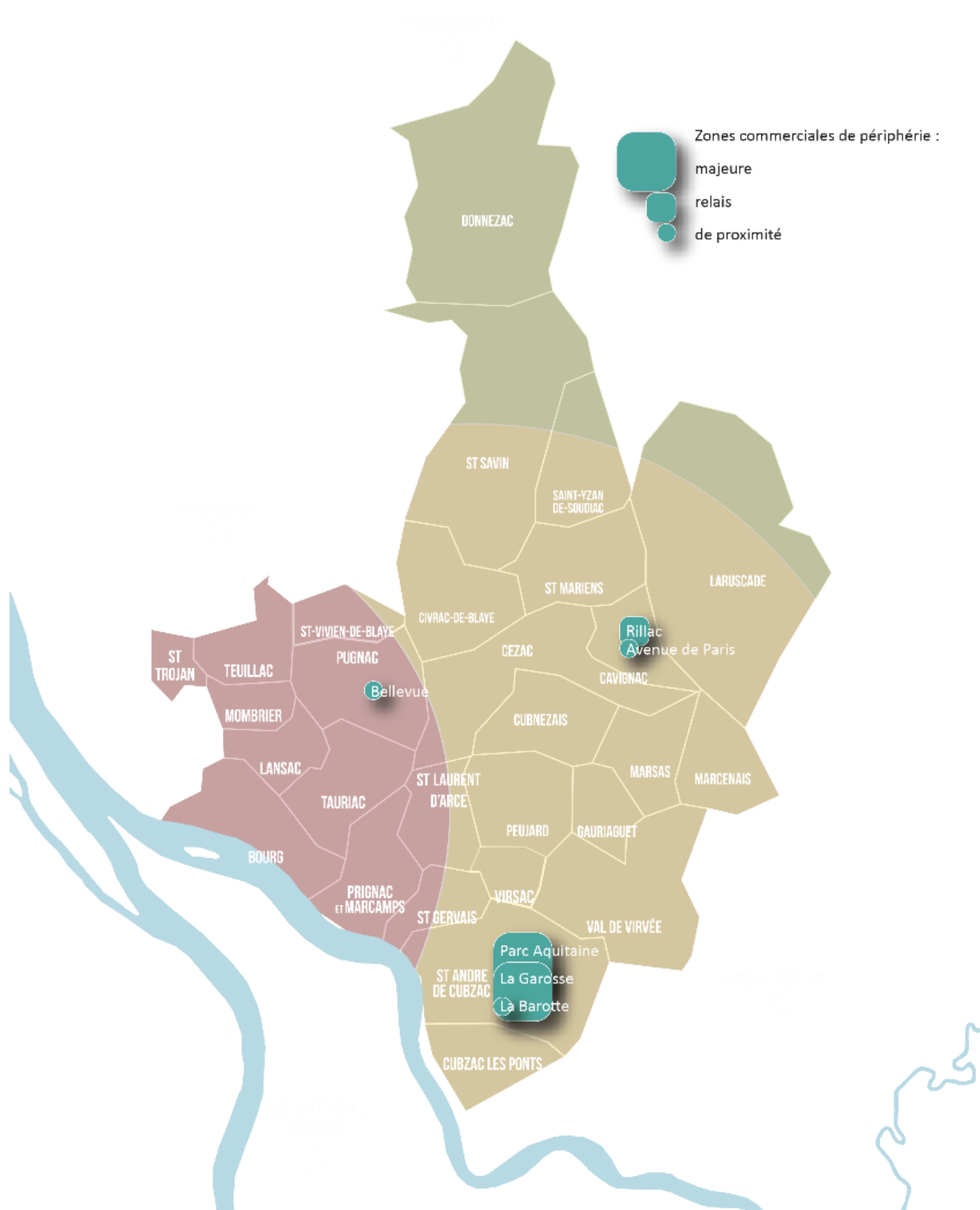
Objectif 1.2.A : Favoriser le maintien et le renforcement de l'offre commerciale au cœur des centralités en complémentarité des zones périphériques

P.1.2.A.1 : Le Document d'Aménagement Artisanat Commercial et Logistique (DAACL) définit deux types de localisation complémentaire préférentiels pour les commerces :

- les centralités commerciales (article L.141-6 du Code de l'Urbanisme) qui correspondent aux centres-villes/centres-bourgs et proposent en majorité, des commerces de proximité autour d'une mixité de fonctions ; le DAACL définit pour chaque commune au moins un secteur de centralité préférentiel ;
- les zones commerciales périphériques (article L.141-6 du Code de l'Urbanisme) qui correspondent aux zones de périphérie majeure, aux zones de périphérie relais et aux zones de périphérie de proximité ; on en dénombre six sur le territoire. Le DAACL veille à traduire la stratégie de développement commercial du territoire en s'appuyant sur l'armature urbaine et commerciale définie par le SCoT.

Il définit pour chacune des communes ses secteurs de prédilection (voir cartes en annexe du DOO).





Cartes de l'armature commerciale

P.1.2.A.2 : Les commerces d'importance au sens du SCoT correspondent aux équipements commerciaux qui dépassent un certain seuil et qui de ce fait, sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale. Il s'agit des commerces de plus de 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher) et des ensembles commerciaux (au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce) de plus de 1 000 m² de surface de vente, qui ont une zone d'influence principale supérieure à 3 000 habitants.

Au regard des caractéristiques démographiques du territoire (3 communes de plus de 3 000 habitants, et une seule commune de plus de 10 000 habitants sur 28 communes appartenant au périmètre du SCoT), les commerces dépassant ce seuil sont considérés comme des commerces d'importance, impactant l'organisation territoriale. Ces équipements font l'objet de dispositions spécifiques développées ci-après.

P.1.2.A.3 : En-dehors des centralités commerciales identifiées dans le DAACL, le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux d'identifier au sein du tissu mixte existant (à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes), les espaces ayant vocation à accueillir les petits commerces (surfaces de vente de moins de 300m²). Ces localisations devront privilégier les cœurs de bourg et la continuité de l'offre de services/commerces dans une logique de mixité urbaine. Le développement opportuniste le long des axes de transport doit être limité afin de favoriser les cœurs de bourg. Les commerces de plus de 300m² de surface de vente, situés en-dehors des centralités commerciales du DAACL de Cubzaguais Nord-Gironde peuvent évoluer afin de garantir leur modernisation mais leur extension est limitée à 10 % de la surface de vente établie au moment de l'approbation du SCoT et ne doit pas excéder 150m².

P.1.2.A.4 : L'ensemble des centres-villes et centres-bourgs des 28 communes du territoire du SCoT constituent des localisations préférentielles pour le développement du commerce de proximité (surface de vente inférieure à 300 m²). Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de maintien et de développement du commerce de proximité dans ces lieux.

P.1.2.A.5 : Dans l'ensemble des centres-villes et centres-bourgs, les PLU doivent intégrer des dispositions incitatives pour le maintien et l'implantation des commerces sédentaires et non sédentaires. A ce titre, ils peuvent :

- délimiter les centralités urbaines en compatibilité avec la définition donnée par le DOO,
- mettre en place des règles de nature à créer des conditions favorables au développement du commerce notamment en rez-de-chaussée des constructions, en fonction des besoins de la zone d'influence des communes.

En dehors des localisations identifiées par le DOO, les documents d'urbanisme locaux peuvent définir des secteurs de centralité (centres-bourgs/quartiers...) au sein desquels ils privilégient le développement des petits commerces :

- Secteurs favorisant la concentration et la continuité de l'offre : dimensionnement limité, proximité immédiate de l'offre existante le cas échéant ;
- Secteurs aux caractéristiques urbaines favorables au développement du commerce : densité et continuité du bâti, mixité des fonctions urbaines.

En dehors des localisations identifiées par le DOO et des secteurs de centralités identifiés par les documents d'urbanisme locaux, il s'agit de limiter les implantations commerciales, tout particulièrement, dans les secteurs liés à des captages de flux routiers.

P.1.2.A.6 : Les règles présentes dans cette orientation s'appliquent aux commerces de détail, à la restauration et aux activités artisanales (inscrites au registre du commerce et des sociétés) directement impactées par les équipements.

Les activités artisanales prises en compte sont principalement celles considérées comme directement impactées par les équipements commerciaux, au même titre que le commerce de proximité. Ainsi, les activités alimentaires (bouchers, boulangers, pâtisseries, etc.), les activités des métiers d'art (fleuristes, bijoutiers, etc.), certaines activités de services (coiffeurs, esthétique, etc.) et les métiers de la restauration sont ici concernés.

Ne sont pas concernés, le commerce de gros, les activités non commerciales et notamment l'artisanat de production et du bâtiment, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises et l'hôtellerie.

Les activités agricoles et artisanales avec point de vente (showroom) ne sont pas non plus concernées, dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 20 % de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.

Cette orientation s'applique également aux nouvelles implantations de drives (soit les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisés pour l'accès en automobile), considérés comme étant des équipements répondant aux achats courants.

Sont également inclus dans cette disposition les concessionnaires automobiles.

P.1.2.A.7 : Sont considérées comme des nouvelles implantations commerciales, la construction de nouveaux magasins, la création de nouveaux ensembles commerciaux au sens de l'article L.752-1 du code du commerce, le changement de destination (entre les catégories définies aux articles R.151-27 et R.151-29 du Code de l'Urbanisme) d'un bâtiment non commercial vers du commerce, les déplacements de magasins (sauf au sein d'une même localisation préférentielle, considérés comme de la gestion de l'existant).

Objectif 1.2.B : Structurer les zones commerciales de périphérie

P.1.2.B.1 : Les zones commerciales périphériques sont les lieux d'accueil préférentiels des commerces de plus de 300m² qui, pour des motifs techniques ou fonctionnels qui devront être démontrés, ne trouveraient pas leur place au sein des centralités.

Ces pôles sont définis en nombre limité, en cohérence avec la stratégie de structuration et de polarisation de l'activité commerciale sur le territoire. Les documents d'urbanisme veilleront à en préciser précisément les contours, en cohérence avec les définitions du DAACL.

Ces pôles devront notamment prévoir des cheminements modes actifs (vélo/ marche) au sein des documents d'urbanisme ; ces cheminements, qui doivent être de qualité (largeur, continuité, accessibilité PMR), doivent relier l'implantation au centre bourg et aux zones d'habitation situées dans le périmètre proche.

La création de nouveaux secteurs d'implantation périphérique ou l'extension des existants n'est pas permise afin d'encourager le renouvellement et l'optimisation du foncier de ces zones.

Dans tous les cas de création de commerce dans les zones commerciales périphériques, une liaison utilisable par les modes de transport actifs (marche, vélo) devra être étudiée entre la centralité et ces implantations périphériques.

P.1.2.B.2 : Dans le cadre du DAACL, certaines centralités et zones commerciales périphériques font l'objet d'une localisation.

De manière spécifique, le développement des concessionnaires automobiles n'est pas souhaité au sein des zones de périphérie de proximité. Des dispositions particulières sont intégrées au DAACL pour certaines d'entre elles.

P.1.2.B.3 : Au sein des zones commerciales périphériques, le développement de surfaces de vente devra se faire prioritairement par réhabilitation ou rénovation de l'existant. En cas d'impossibilité technique démontrée liée à la nature du projet, les créations de surfaces de vente devront être réalisées dans des dents creuses permettant de contribuer à la continuité commerciale au sein de la zone.

P.1.2.B.4 : Le SCoT définit les types d'achats suivantes :

- Achats exceptionnels : mobilier et électroménager
- Achats occasionnels légers : équipements de la personne, culture, loisirs et décoration
- Achats occasionnels lourds : bricolage et jardinage
- Achats hebdomadaires : alimentation

P.1.2.B.5 : Les nouvelles implantations de commerces d'importance s'effectuent de préférence dans les localisations préférentielles identifiées dans le tableau ci-après. En parallèle, les nouvelles implantations et les nouveaux développements respectent les plafonds de surface exprimés en surface de vente (et en surface de plancher) des unités commerciales¹ indiqués dans le tableau ci-après. Ces plafonds sont exprimés en termes d'objectifs de non-dépassement.

Position dans l'armature commerciale	Commune	Pôle	Surface de vente minimale	Vocation préférentielle pour les commerces importants (>300m ²)			
				Achats hebdomadaires	Achats occasionnels lourds	Achats occasionnels légers	Achats exceptionnels
Majeure	Saint André de Cubzac	Centre-Ville	-				
		Périphéries : ZC Ecoparc Aquitaine ZC La Garosse	300m ²				
Secondaire	Bourg, Cagnac, Saint-Savin	Centres-villes	-			1.500 m ² (2.000 m ²)	
	Cagnac	Périphérie : ZC Rillac	300m ²				
Proximité	Pugnac, Cubzac les Ponts, Laruscade	Centres-villes	-	500 m ² (700 m ²)			
	Pugnac, Saint-André-de-Cubzac, Cagnac	Périphéries : ZC Parc Bellevue ZC La Barotte ZC Avenue de Paris	300m ²	1.500 m ² (2.000 m ²)	2.000 m ² (2.700 m ²)		



Vocation préférentielle (nouvelles implantations et extensions possibles)



Vocation non préférentielle (pas de nouvelle implantation - extension possible)



Vocation préférentielle sous conditions (voir DAACL)

P.1.2.B.6 : Par exception, le SCoT rend possible l'accueil d'une offre commerciale dans les locaux commerciaux vacants et laisse la possibilité d'accueillir une offre commerciale au sein des projets de reconversions de friches (industrielles, artisanales, commerciales...).

P.1.2.B.7 : Les projets commerciaux au sein des zones commerciales périphériques ne doivent pas amener à la création de locaux de moins de 300 m² de surfaces de vente – qu'ils soient indépendants ou situés dans une galerie commerciale et qu'ils correspondent à une offre alimentaire ou non – sauf à considérer qu'il n'y a plus d'espaces disponibles en centralité.

¹ L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale. Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales.

P.1.2.B.8 : La création de nouvelles surfaces de ventes alimentaires de plus de 1000 m² ne peut se réaliser que sur les zones commerciales périphériques des communes de Saint-André-de-Cubzac et de Cavignac. Dans le cas du maintien d'une activité qui souhaiterait se moderniser ou s'agrandir, le projet doit être travaillé dans le tissu urbain existant, sans condition de seuil.

Pour toutes les autres zones, la création de nouvelles surfaces de vente alimentaire de plus de 1000 m² est proscrite.

P.1.2.B.9 : Au sein des zones commerciales périphériques, l'offre commerciale peut se diversifier par une augmentation des surfaces de vente.

R.1.2.B.1 : Les documents d'urbanisme réalisent des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques « Commerce » pour chacune des zones commerciales périphériques, en intégrant a minima leurs périmètres.

Ces OAP prévoient les modalités d'aménagement commercial de ces espaces en prescrivant obligatoirement les thématiques suivantes :

- le foncier et sa gestion ;
- les flux de déplacement et d'accessibilité aux secteurs ;
- les interfaces entre les espaces urbains et les espaces naturels et/ou agricoles ;
- l'accroche aux espaces déjà urbanisés ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- la qualité urbaine, paysagère, énergétique et architecturale.

Pour chacune de ces thématiques, le document répond aux différents enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic du DAACL.

P.1.2.B.10 : Afin de concentrer les flux commerciaux sur les espaces dédiés au commerce, la création de drive sur une parcelle isolée, sans connexion pour les véhicules et piétonne évidente avec d'autres espaces à vocation commerciale, est interdite.

Les drives devront donc être localisés dans des zones commerciales ou des parcelles accueillant des grands ensembles commerciaux. Leur traitement architectural et paysager devra être conforme aux prescriptions d'aménagement inscrites au DOO. Ils doivent également respecter les prescriptions d'aménagement du DAACL lorsqu'ils sont soumis à autorisation de la CDAC.

P.1.2.B.11 : Le DOO fixe des dispositions applicables à tous les équipements « importants » en matière d'objectifs qualitatifs :

- mettre en place des liaisons douces sécurisées à l'intérieur des espaces privatifs, depuis les zones d'habitat, des pistes cyclables et des arrêts de transports en commun, et permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- améliorer la desserte de transports en communs,
- intégrer une plus forte densité d'aménagement,
- favoriser une qualité architecturale et paysagère,
- mutualiser les accès et le stationnement, limiter les surfaces individuelles, encourager d'autres formes (silo, toitures...).
- favoriser la qualité environnementale, la performance énergétique, la gestion des eaux pluviales, et limiter l'imperméabilisation,
- favoriser la végétalisation et le traitement des espaces extérieurs,
- traiter les limites.

Les autorisations délivrées au titre de l'article L752-1 du code du commerce, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 – art 129 (VD) et les documents d'urbanisme locaux sont compatibles avec ces dispositions.

Dans les zones commerciales de périphérie, le DAACL intégrera des dispositions particulières en matière d'objectifs qualitatifs. En matière de stationnement, ces dispositions seront notamment liées au niveau d'accès et de desserte des sites en transports en communs et via les modes doux.

R.1.2.B.2 : Afin d'aller plus loin dans cette démarche, le SCoT encourage les communes accueillant les zones commerciales et les zones mixtes incluant du commerce à mettre en place des OAP venant compléter les règlements des PLU pour définir plus précisément le niveau d'ambition sur leurs zones commerciales.

R.1.2.B.3 : Les documents d'urbanisme peuvent prévoir des linéaires commerciaux. Ils permettent de délimiter des secteurs dans lesquels la diversité commerciale doit être préservée ou développée. Ils peuvent prescrire des changements au sein de la destination « commerce et activités de service » vers une autre destination². La présence de ces activités commerciales renforce les centralités.

P.1.2.B.12 : Le développement commercial et/ou logistique – quel que soit le lieu d'implantation – doit rechercher à créer des aires de stationnement mutualisées (pour véhicules, cycles et nouveaux engins de mobilité) afin de réduire son impact en matière de consommation foncière. Le stationnement contribue à l'intégration paysagère du site en visant une moindre imperméabilisation des sols et en contribuant au verdissement de ces espaces.

² Sous-destination concernée (Article R151-28 du CU) : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques

Objectif 1.2.C : Favoriser un développement commercial durable et faire évoluer les modes de distribution

P.1.2.C.1 : Dans les zones de périphérie majeure, l'activité logistique est autorisée si sa présence est justifiée par la nécessité de conforter la vocation commerciale de la zone. Les documents d'urbanisme justifient que les projets logistiques sont réalisables au regard de la capacité des réseaux de voiries existantes ou à créer, afin de gérer les nouveaux flux routiers liés (marchandises, employés...).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil pour intégrer ces infrastructures dans un aménagement global et cohérent de la zone.

P.1.2.C.2 : L'implantation de nouvelles zones logistiques répond notamment aux besoins des entreprises existantes et à venir, ainsi qu'aux nécessités d'approvisionnement des populations du Cubzaguais-Nord Gironde. Elles ne peuvent se localiser que dans les ZAE de Gauriaguet-Peujard et le Parc d'Activités de Laruscade

R.1.2.C.1 : L'ensemble des projets commerciaux – qu'ils soient en centralité ou en périphérie commerciale – recherche la continuité des cheminements piétons et cyclables (lorsqu'ils existent) afin de sécuriser et encourager ces modes de déplacement.

P.1.2.C.3 : Les documents d'urbanisme devront permettre la diversification agricole via la mise en place d'espaces de vente directe à la ferme, sous réserve que cette activité reste secondaire. Les centres bourgs et centre-ville sont les lieux d'accueil préférentiels pour les points de vente mutualisés de producteurs.

P.1.2.C.4 : Les implantations commerciales veillent à sauvegarder les cônes de vue existants.

R.1.2.C.2 : Dans le but de maximiser les flux de clientèle en centralité et l'expérience client, et afin de contenir l'évolution du commerce en ligne, le SCoT encourage les initiatives locales de redynamisation des centralités marchandes, notamment dans le cadre de dispositifs nationaux (ex : petites villes de demain, villages d'avenir). Au sein de celles-ci, le SCoT souligne l'importance d'intégrer pleinement la fonction commerciale aux stratégies urbaines.

R.1.2.C.3 : Les projets commerciaux situés dans les périphéries commerciales recherchent l'exemplarité énergétique : ils intègrent les niveaux de performance énergétique réglementaires, prenant ainsi en compte les objectifs de consommation en énergie primaire et de limitation des émissions de gaz à effet de serre.

P.1.2.C.5 : Pour améliorer la qualité environnementale des projets, les futures zones et/ou projets logistiques devront favoriser :

- l'implantation de module de production d'énergie renouvelable tels que les panneaux solaires et sa consommation sur site,
- le développement de la géothermie,
- l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques et notamment les camions frigorifiques et véhicules opérant sur les derniers kilomètres,
- le déploiement de stations bio-GNV,...

de manière à accroître le recours aux énergies alternatives.

Ils devront veiller à :

- la qualité architecturale des bâtiments,
- l'intégration paysagère des sites,
- végétaliser les projets,...

de manière à intégrer les sites dans l'environnement.

Ils devront proposer des services aux salariés, notamment de restauration,...

de manière à limiter les déplacements sur les pauses méridiennes.

Ils devront éviter l'implantation à proximité des espaces résidentiels,...

de manière à limiter les nuisances sonores et le trafic des poids lourds dans ces espace et autour.

Orientation 1.3 – Conforter et renouveler les filières agricoles

Objectif 1.3.A : Protéger et valoriser les terres agricoles

P.1.3.A.1 : Les documents d'urbanisme locaux intègrent un diagnostic agricole et analysent l'activité agricole du territoire. Ils identifient les parcelles présentant une production agricole ou d'élevage au regard de l'occupation du sol et du registre parcellaire graphique. Ces parcelles identifiées par un zonage agricole (A) ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que pour :

- des bâtiments, des logements ou des usages nécessaires à cette activité.
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC), dès lors qu'elles ne sont pas contraires à la destination de la zone.

P.1.3.A.2 : Les documents d'urbanisme locaux confortent la vocation des espaces agricoles, naturels et forestiers qu'ils jugent stratégiques dans leur règlement graphique en identifiant un zonage adapté (N ou A).

R.1.3.A.1 : En se basant sur les diagnostics du PAT, ayant identifiés les parcelles présentant un potentiel de production agricole nourricière et pouvant être valorisées comme telles ; les documents d'urbanisme locaux doivent la préserver de l'urbanisation afin de permettre son retour à la production dès lors qu'elle n'est pas intégrée dans l'enveloppe urbaine.

P.1.3.A.4 : Les espaces naturels, agricoles et forestiers sont préservés de tout mode d'occupation et d'utilisation qui porterait atteinte à leurs caractéristiques. Dans les zones agricoles (A), la règle est l'inconstructibilité pour de nouveaux logements. Seule la construction d'extensions limitées, d'annexes, de bâtiments nécessaires à l'activité agricole, et de logements exclusivement liés à une activité d'élevage est autorisée.

P.1.3.A.5 : L'intérêt général de préserver de l'urbanisation les terres agricoles doit être démontré comme prioritaire. Afin de préserver le foncier agricole, les documents d'urbanisme locaux interdisent le mitage de ces espaces et les constructions d'habitation isolées, à l'exception de celles motivées par la présence d'activités d'élevage dans le cadre d'une activité agricole.

P.1.3.A.6 : Dans le cas exceptionnel d'un développement urbain sur les espaces agricoles (A), les documents d'urbanisme locaux doivent justifiés au regard des enjeux agricoles identifiés dans le diagnostic agricole et notamment, par la prise en compte du potentiel agronomique des terres, du niveau d'équipements, de la plus-value économique et paysagère de ces espaces. Les implantations de ces constructions exceptionnelles doivent veiller à ne pas perturber les pratiques agricoles, à ne pas fragmenter davantage l'espace agricole.

R.1.3.A.2 : Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme peuvent recourir aux outils de préservation des espaces agricoles dont :

- les Zones Agricoles Protégées (ZAP) : servitudes d'utilité publique instaurées par arrêté préfectoral à la demande des communes, pour la protection de zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité des productions ou de la situation géographique,
- les Périmètres de Protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels périurbains (PAEN) : instaurés par le département avec l'accord de la ou des communes concernées et sur avis de la chambre d'agriculture, pour envisager un programme d'actions et faciliter les acquisitions foncières des collectivités en faveur du maintien de l'agriculture et des paysages. Le PAEN précise les aménagements et les orientations de gestion permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages

P.1.3.A.7 : Les terres agricoles stratégiques, situées en secteurs d'appellation d'origine contrôlée (AOC), sont protégées via notamment la trame pourpre en tant qu'enveloppe territoriale des terroirs viticoles à préserver du fait de leur importance économique, agronomique, patrimoniale et paysagère.

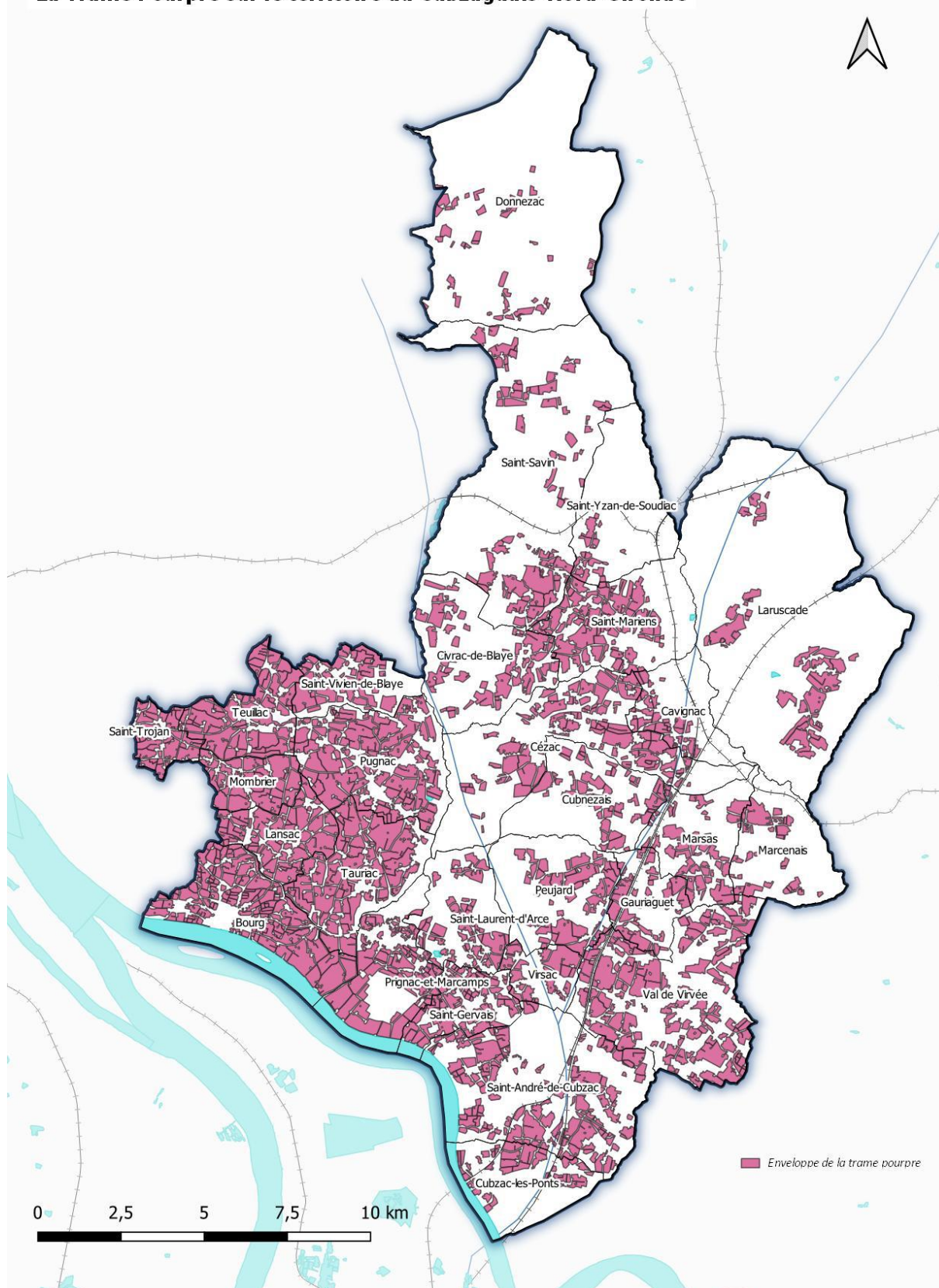
Cette enveloppe agricole doit permettre d'éviter le morcellement, l'enclavement voire la fragmentation des espaces agricoles en limitant la pression urbaine. Plus localement, elle doit permettre de favoriser la protection, au moyen d'outils spécifiques, des zones agricoles à enjeux : zones soumises à pression foncière, espaces à forte valeur ajoutée, à valeur patrimoniale et zones irriguées.

Les documents d'urbanisme locaux devront affiner et préciser localement, notamment à travers l'élaboration d'un diagnostic agricole devant prendre en compte les projets de diversification agricole mais aussi les campagnes d'arrachage.

Cette dernière permet de porter une attention particulière aux secteurs viticoles, notamment ceux en contact avec les zones urbaines ou à urbaniser, et de mettre en œuvre les dispositions nécessaires à leur préservation.

Des mesures permettant d'éviter, de réduire ou de compenser les atteintes que la mise en œuvre des projets urbains pourrait occasionner sur le tissu viticole, devront être mises en œuvre.

La Trame Pourpre sur le territoire du Cubzaguais-Nord-Gironde



Carte de la trame Pourpre (secteurs en AOC)

P.1.3.A.8 : Les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter des secteurs, situés en zone naturelle ou agricole dans lesquels sont autorisées des constructions, sous la forme de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL). Les plans locaux d'urbanisme doivent justifier du caractère limité de la taille et de la capacité d'accueil. Ces secteurs concernent :

- Des secteurs correspondant à des zones résidentielles au sein desquelles sont autorisées les nouvelles habitations, et les extensions, annexes et piscines des constructions existantes,
- Des secteurs prenant en considération les activités déjà existantes des secteurs secondaires ou tertiaires,
- Des secteurs correspondant à un espace agricole pouvant être équipé pour recevoir des hébergements hôteliers et les équipements nécessaires à leur fonctionnement,
- Des secteurs correspondant à un espace naturel pouvant être équipé et aménagé pour des activités sportives ou de loisirs,
- Des secteurs autorisant les constructions, installations et aménagements nécessaires et liés au fonctionnement des aires d'accueil des gens du voyage.

R.1.3.A.3 : Les espaces agricoles sont le socle des unités paysagères du territoire du SCoT. Les documents d'urbanisme pourront valoriser l'importance de l'agriculture dans la préservation des paysages et de l'environnement visuel du territoire.

P.1.3.A.9 : Les documents d'urbanisme classeront les espaces forestiers dans un zonage spécifique autorisant l'exploitation forestière ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

Le classement de surfaces en Espaces Boisés Classés (EBC) doit être réservé à des boisements particulièrement remarquables et menacés, en zone urbaine notamment. Cet outil est une forme de protection contraignante qui peut pénaliser l'exploitation forestière en interdisant tout changement d'affectation du sol.

P.1.3.A.10 : Les documents d'urbanisme locaux doivent prendre les dispositions réglementaires suffisantes pour interdire les occupations illicites dans les espaces agricoles et naturels et favoriser le cas échéant un retour à l'état naturel des sites cabanisés.

Objectif 1.3.B : Prendre en compte les activités agricoles

P.1.3.B.1 : Les secteurs agricoles peuvent être zonés en Agricole non constructible, à constructibilité limitée ou Naturel au regard des enjeux paysagers ou environnementaux.

P.1.3.B.2 : Le changement de destination de parcelles naturelles, agricoles et forestières, lorsque leur ouverture à l'urbanisation les rend limitrophes de parcelles agricoles, est susceptible de générer des conflits d'usages et des nuisances pour les agriculteurs et pour les habitants. Les documents d'urbanisme locaux doivent alors prévoir la création d'une zone tampon d'au moins 20 mètres, dont 10 mètres arborée, boisée ou plantée de haies, d'épaisseur entre les espaces bâtis ou à bâtir, et les espaces de production agricole. Ces zones tampons ne doivent pas impacter le potentiel agricole des parcelles concernées en les amputant de la surface nécessaire à leur aménagement. Elles ne sont pas considérées comme de l'espace consommé ou artificialisé.

P.1.3.B.3 : Les documents d'urbanisme locaux doivent prendre en compte les besoins liés aux circulations agricoles afin de ne pas augmenter les contraintes et les obstacles difficilement franchissables par les engins agricoles et forestiers.

P.1.3.B.4 : Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre la diversification des exploitations agricoles : tourisme à la ferme, vente à la ferme et transformation à la ferme. Pour ce faire des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) pourront y être délimités, à titre exceptionnel, sous condition d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

P.1.3.B.5 : Les bâtiments agricoles avec toitures photovoltaïques sont autorisés en zones agricoles si :

- Le projet est nécessaire à l'exploitation agricole, la production d'énergie renouvelable ne pouvant être la vocation première pour justifier ce type de construction,
- Les caractéristiques techniques du bâtiment correspondent aux besoins exprimés vis-à-vis du fonctionnement de l'exploitation et des productions agricoles sur l'exploitation (le bâtiment projeté ne doit pas être surdimensionné par rapport à l'exploitation et aux bâtiments existants, il doit être clos s'il s'agit d'abriter des animaux ou au moins partiellement s'il s'agit de bâtiment de stockage),
- La localisation du projet est justifiée : le projet ne doit pas impacter le fonctionnement des espaces naturels, agricoles et forestiers, ni entraîner une consommation excessive de l'espace,
- Le projet s'insère dans son environnement et le paysage.

P.1.3.B.6 : L'implantation de panneaux solaires sur des sols agricoles, naturels ou forestiers est soumise à conditions.

De telles implantations ne peuvent s'envisager qu'exclusivement dans le cadre de l'agrivoltaïsme tel que défini règlementairement et sans porter atteinte à la préservation des paysages, du patrimoine naturel, de la biodiversité et des continuités écologiques.

Objectif 1.3.C : Accompagner la diversification de l'agriculture dans un objectif de planification alimentaire durable

Outil : Projet Alimentaire Territorial (PAT)

Le PAT est un outil visant à rassembler les acteurs autour d'une stratégie commune pour donner accès à une alimentation saine et durable à tous les habitants. Il se structure en 3 grands axes :

- 1-Améliorer la capacité alimentaire du territoire
- 2-Favoriser une alimentation locale, de qualité et accessible à tous
- 3-Animer, communiquer et mettre en réseau

R.1.3.C.1 : Le SCoT recommande aux intercommunalités de définir une stratégie foncière. Elle s'appuie sur divers opérateurs fonciers intervenant sur le territoire (EPFNA, SAFER, etc.) pour mettre en œuvre leur projet, maîtriser les coûts du foncier, appréhender les marchés fonciers ruraux, protéger les ressources agricoles et naturelles, la biodiversité, etc. Le Syndicat Mixte du SCoT CNG constitue un espace de dialogue et de réflexion pour articuler ces stratégies.

R.1.3.C.2 : En partenariat avec la SAFER et la région Nouvelle Aquitaine, les communautés de communes sont invitées à mettre en place des conventions visant à améliorer la maîtrise du foncier agricole en faveur des porteurs de projets alimentaires. Les communautés de communes et les communes n'ont pas vocation à devenir propriétaires de foncier agricole. Cependant, elles sont encouragées à le faire pour lutter contre la déprise agricole et réinvestir des terres en état de friches ou qui menacent de s'enfricher.

P.1.3.C.1 : Les documents d'urbanisme locaux doivent préciser, en concertation avec les porteurs de projets lorsqu'ils existent, les secteurs de développement préférentiels des lieux de vente de produits locaux, en particulier aux abords des axes routiers et au niveau des principales communes (Saint-André de Cubzac, Bourg, Cavignac ...).

P.1.3.C.2 : Les documents d'urbanisme locaux identifient les parcelles présentant un potentiel agronomique actuel et/ou de demain de production agricole nourricière et pouvant être valorisées comme telles. Cette réserve doit être perçue comme un potentiel à destination de l'agriculture. Il est nécessaire de les préserver de l'urbanisation afin de garantir son retour à la production.

P.1.3.C.3 : Les documents d'urbanisme locaux, par leur règlement, permettent la réalisation de structures concourant au test des projets (espaces-tests, chantiers d'insertion) en zone agricole.

R.1.3.C.3 : Le SCoT Cubzaguais Nord Gironde soutient la mise en œuvre d'une agriculture plus durable, il recommande de :

- Sensibiliser la population (agriculteurs, particuliers, acteurs locaux) sur la réduction de l'utilisation des phytosanitaires.
- Valoriser une agriculture durable.
- Valoriser des pratiques respectueuses de l'environnement.
- Mettre en place chaque fois que possible des activités agricoles respectueuses de l'environnement sur les espaces agricoles et viticoles localisés dans la TVB ou dans la trame pourpre ou dans les périmètres de protection des captages publics et les zones stratégiques à préserver pour l'alimentation en eau potable.
- Développer l'agriculture biologique sur le territoire.
- Sur la base du diagnostic agricole, dans les documents d'urbanisme locaux, réaffecter des zones urbaines ou à urbaniser en zones agricoles et/ou réserver du foncier pour accueillir des projets agricoles innovants ou de qualité (agriculture de proximité, accueil de nouveaux exploitants / pépinières agricoles, expérimentations agricoles, etc.)
- Mettre en place, entre les acteurs de la filière, des chartes des bonnes pratiques locales de la viticulture afin d'organiser des modes d'exploitation durables sur l'ensemble des zones concernées.
- Privilégier une pratique culturale de la vigne ne favorisant pas le ruissellement de l'eau (rendre la terre entre les sillons plus perméable à l'eau).
- Privilégier des mesures de prévention des risques phytosanitaires et chimiques.

La réduction des intrants phytosanitaires est une mesure de prévention primaire de la filière viticole :

- l'entretien du rang entre les ceps doit se faire plus souvent par travail du sol mécanique, par enherbement, plutôt que par désherbage chimique.
- optimiser les doses et nombres de traitement en fonction des critères météo, état sanitaire, stade de développement de la culture...
- Mettre en place une bande tampon entre les parcelles agricole viticole et les nouvelles habitations.

Pour les espaces agricoles classés en réservoirs de biodiversité, des modes d'exploitation durables et compatibles avec les enjeux écologiques des sites pourront être privilégiés.

- Les documents d'urbanisme locaux pourront prévoir au sein des espaces agricoles classés en réservoirs de biodiversité, des zones Agricoles Protégées (Ap) (non constructibles) lorsque la protection de la fonctionnalité écologique le nécessitera.
- Au sein des réservoirs de biodiversité forestiers, la mise en place d'une gestion sylvicole favorable à la biodiversité, qui prend en compte les rythmes et les exigences écologiques des espèces revêtant un enjeu fort (en référence au Schéma Régional de Gestion Sylvicole) pourra être favorisée dans la mesure du possible.

Orientation 1.4– Porter un développement touristique commun à l'échelle de la Haute Gironde

Objectif 1.4.A : Mettre en réseau les différentes initiatives de promotion et d'information touristique

Outil : Blaye Bourg Terre d'Estuaire

La création de la destination Blaye Bourg Terre d'Estuaire vise à gagner en cohérence et à appuyer un discours commun pour un développement touristique harmonisé à l'échelle de la Haute Gironde. En particulier, les missions d'accueil d'information et de promotion sont coordonnées pour mieux répondre aux attentes des visiteurs. La mise en réseau concerne à la fois les collectivités locales à travers leurs offices de tourisme mais également les professionnels du tourisme, hébergeurs et restaurateurs. Parmi la stratégie, les actions suivantes :

- La communication forte, attractive et intégrant les nouvelles technologies, dont les réseaux sociaux, dans une logique de marketing territorial ambitieux et modulable selon les différentes portes d'entrées des touristes.
- Les cartographies des itinéraires touristiques et la mise à jour du PDIPR par les communautés de communes, permettant d'optimiser la visibilité des actions et des dispositifs touristiques en place.
- L'amélioration de la visibilité des hébergeurs, comme des restaurateurs, des producteurs et vendeurs en direct.

P.1.4.A.1 : Les documents d'urbanisme identifient les espaces les plus favorables à l'implantation des hébergements en fonction de leur type (hôtellerie, gîtes, chambres d'hôtes, hébergements de plein air...) et/ou de leur vocation (typologies de clientèles, offres de services, hébergements innovants...). Ils prévoient les conditions permettant de garantir une intégration environnementale, énergétique et paysagère de grande qualité.

Objectif 1.4.B : Structurer une offre de tourisme vert et local

R.1.4.B.1 : Les documents d'urbanisme locaux intègrent un diagnostic des sites touristiques classés, mais aussi des sites moins connus pouvant concourir à la découverte du territoire.

P.1.4.B.1 : Les documents d'urbanisme locaux prévoient des dispositions compatibles avec l'objectif de protection et de valorisation des éléments emblématiques qui ont un intérêt patrimonial, historique, architectural et culturel au sein du territoire.

R14B2 : Le SCoT encourage le développement d'initiatives :

- de valorisation de produits locaux, notamment en lien avec la viticulture et l'agrotourisme et la fréquentation touristique du territoire (sites touristiques, étapes de randonnées pédestres ou d'itinéraires cyclables) et dans les centralités villageoises (vente directe, magasins de producteurs, mise en valeur sur les marchés forains, etc.),
- de valorisation des sites et activités à potentiel touristique, notamment en ce qui concerne le patrimoine naturel et paysager et le « petit patrimoine bâti ».

Dans une optique de développer le tourisme d'itinérance, les collectivités mettront en œuvre, autant que possible, des aménagements et des signalétiques adaptées le long des itinéraires touristiques (aires d'accueil pour vans et camping-cars, voies vertes et Véloroute 80, voies fluviales et ports, principaux circuits de randonnée, etc.).

De manière spécifique, le SCoT encourage la valorisation touristique de la commune de Bourg, principal pôle touristique du territoire.

Objectif 1.4.C : Conforter une offre d'hébergement adaptée

P.1.4.C.1 : Les documents d'urbanisme locaux prévoient des dispositions compatibles avec l'objectif de maintien et de renforcement de la capacité d'hébergement touristique sur le territoire, en favorisant :

- le développement et la modernisation de l'hôtellerie et de la restauration,
- les hébergements de plein air et l'offre résidentielle de petite capacité.

P.1.4.C.2 : Les conditions favorables à un développement touristique passent notamment par la capacité et la qualité de l'hébergement touristique. Il convient également d'offrir à la clientèle spécifique actuelle et attendue sur le périmètre du SCoT du Grand Cubzaguais Nord Gironde un panel d'hébergements varié et adapté à leur pratique.

Pour ce faire, le SCoT intègre des prescriptions différentes en fonction de la capacité d'accueil des hébergements touristiques : sont considérés comme hébergement touristique de petite capacité les hébergements marchands de moins de 20 lits, et sont considérés comme hébergement touristique de grande capacité les hébergements marchands de plus de 20 lits.

P.1.4.C.3 : Les documents d'urbanisme locaux prévoient des dispositions garantissant les possibilités d'accueil des hébergements touristiques de petite capacité (moins de 20 lits). Le développement des hébergements de petite capacité (gîte rural, chambre d'hôte et hôtel de faible capacité) s'effectue prioritairement dans les espaces urbanisés ou urbanisables. La création de nouveaux hébergements de faible capacité peut s'effectuer par un changement de destination de bâtiments existants en évitant de porter atteinte au maintien et au développement de l'activité agricole du territoire.

P.1.4.C.4 : Les communes qui ont vocation à accueillir ce type d'hébergements sont le pôle urbain et le pôle touristique de l'armature urbaine : Saint-André-de-Cubzac et Bourg. Par exception à ce principe :

- le développement d'hébergements de plein air de grande capacité (plus de 20 lits) peut s'effectuer sur l'ensemble du territoire, sous condition de justifier de conditions d'accessibilité suffisantes et d'accès aux réseaux d'assainissement,
- les hébergements touristiques « atypiques » (cabanes dans les arbres, bulles, etc.) peuvent s'implanter sur l'ensemble du territoire, sous condition de justifier de conditions d'accessibilité suffisantes, d'accès aux réseaux d'assainissement et d'insertion dans leur environnement paysager,
- les sites naturels remarquables ou les bâtiments patrimoniaux remarquables peuvent faire l'objet d'un projet d'hébergement de grande capacité sous réserve de maintenir la qualité environnementale, paysagère et patrimoniale et sous condition de justifier de conditions d'accessibilité suffisantes (dont en mobilité active) et d'accès aux réseaux d'assainissement.

Axe 2 :

Recevoir

selon la

capacité

d'accueil

En termes de développement résidentiel, les élu.e.s se fixent un objectif de maîtrise de la croissance démographique. Le développement résidentiel doit se poursuivre selon des principes déclinés en quatre orientations :

- Le rééquilibrage et la structuration de l'armature urbaine
- L'articulation des mobilités avec l'armature urbaine
- La diversification du parc de logements pour renforcer la mixité sociale
- La réalisation de projets cohérents avec l'identité du territoire

Orientation 2.1 – Maîtriser la croissance démographique et rééquilibrer l'armature urbaine

Objectif 2.1.A : Maîtriser l'accueil de population en rééquilibrant l'armature urbaine

Le développement démographique du territoire se décline à travers l'armature urbaine. Chaque commune fait partie d'un niveau d'armature lui conférant des objectifs et des moyens de développement résidentiel et d'équipements.

Le pôle urbain : conforter le rôle stratégique et maîtriser la croissance démographique

La commune de Saint-André-de-Cubzac est le pôle urbain du territoire. Elle concentre l'essentiel de l'offre en matière d'habitat, de services, d'emplois et d'équipements structurants. Elle joue donc un rôle de moteur de la croissance démographique du territoire. Toutefois, le rythme d'accueil démographique sera maîtrisé afin d'assurer la cohérence avec la capacité d'accueil de la commune.

Les 8 pôles de proximité : polariser la vie locale

Les communes de Saint-Savin, Saint-Yzan-de-Soudiac, Cavignac, Pugnac, Peujard, Bourg, Val-de-Virvée et Cubzac-les-Ponts sont les pôles de proximité du territoire. Elles concentrent une offre importante de services de proximité, de logements et d'équipements complémentaires avec celle du pôle urbain par leur proximité à une échelle plus fine du territoire. Ainsi, leur développement est prioritaire et le rythme d'accueil de population soutenu.

Le pôle touristique : assurer la reprise de l'attractivité

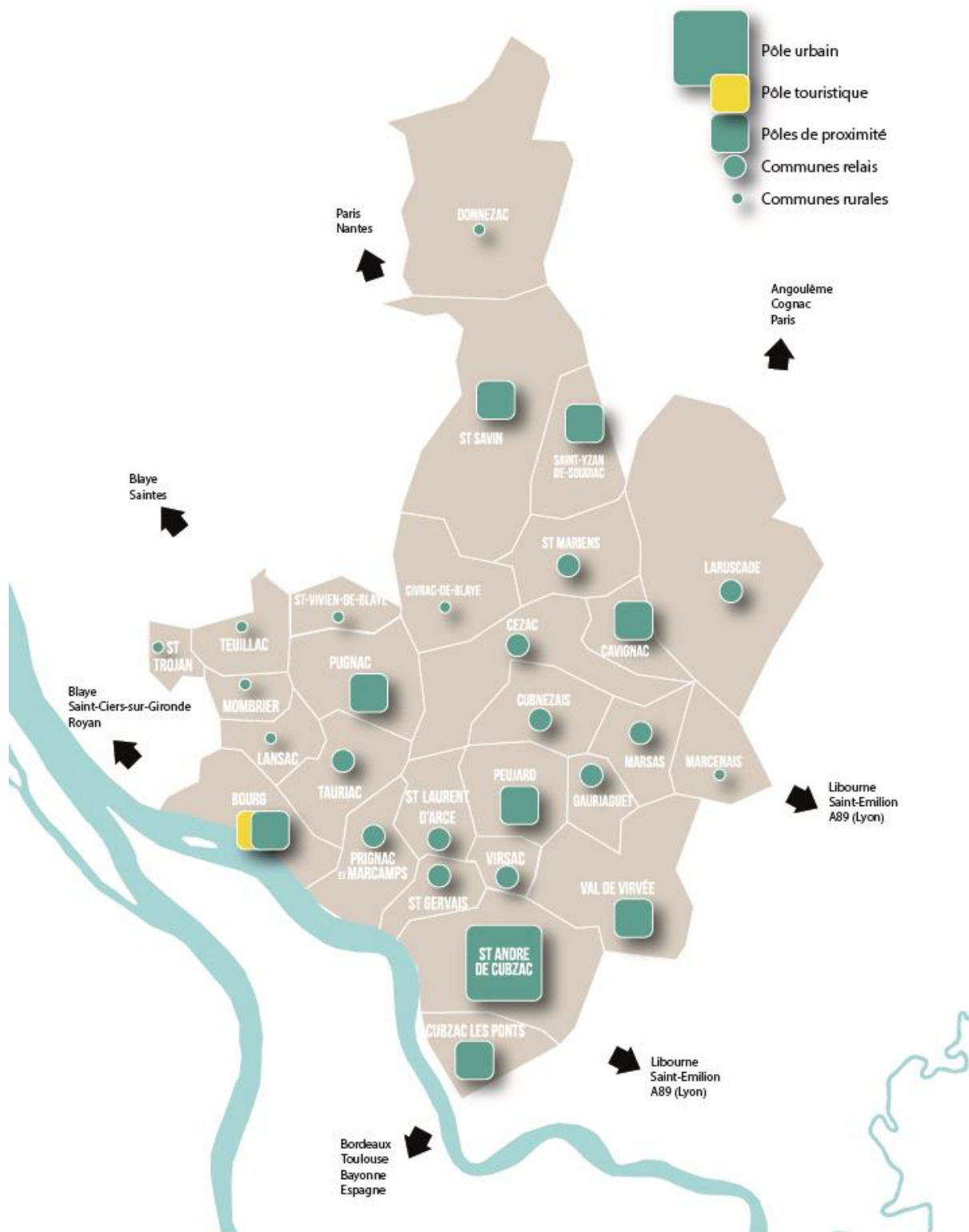
La commune de Bourg dispose d'une particularité territoriale, au regard des atouts touristiques dont elle dispose. En plus des objectifs et moyens qui lui sont conférés en tant que pôle de proximité, elle a également vocation à conforter ses capacités d'accueil, son offre et ses activités touristiques (voir orientation 1.4).

Les 11 communes relais : assurer l'accueil de population

Les communes de Laruscade, Saint-Mariens, Cézac, Cubnezais, Marsas, Gauriaguet, Virsac, Saint-Laurent-d'Arce, Tauriac, Prignac-et-Marcamps et Saint-Gervais, sont les pôles relais du territoire. Elles constituent des espaces de vie à la frontière entre espace rural et espace urbain. Elles sont bien localisées par rapport aux axes de transport et fournissent des services et équipements dans un contexte de commune de petite taille. Elles ont vocation à soutenir l'accueil de population tout en veillant à préserver le cadre de vie.

Les 8 communes rurales : maintenir la croissance démographique

Les communes de Donnezac, Civrac-de-Blaye, Saint-Vivien-de-Blaye, Teuillac, Saint-Trojan, Mombrier, Lansac et Marcenais sont des communes rurales. Ce sont des communes de petite taille qui ont vocation à poursuivre une dynamique d'accueil de population permettant de maintenir les équipements communaux ainsi que le cadre de vie rural.



P.2.1.A.1 : Les documents d'urbanisme locaux établissent leur stratégie de développement au regard de l'armature urbaine présentée dans le PAS et rappelée ci-dessus. Leurs orientations et objectifs concourent au renforcement et à la redynamisation des polarités en cohérence avec leur niveau de fonction dans l'armature urbaine, tout en pérennisant le niveau actuel de développement des communes. L'armature urbaine est aussi l'outil principal de gestion économe du foncier.

R.2.1.A.1 : Afin de mettre en œuvre les objectifs de renforcement de l'armature urbaine à l'échelle des intercommunalités, le SCoT recommande la mise en place de documents de planification intercommunaux :

- Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) permettent de favoriser les réflexions à une échelle intercommunale tout en conservant l'implication communale et en coordonnant les politiques publiques autour de projets de territoire partagés. Les PLUi assurent également une réflexion transversale afin de traiter simultanément les enjeux d'urbanisme, d'habitat, d'équipements, de déplacement et d'environnement, en dépassant les limites communales. A noter que la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde élabore son PLUi.
- Les programmes locaux de l'habitat (PLH) permettent d'approfondir les réflexions sur le sujet de l'habitat et d'assurer une programmation plus fine des objectifs concernant le logement. Les communautés de communes ont également la possibilité de combiner les deux documents en un PLUi-H (PLUi tenant lieu de PLH). A noter que la Communauté de Communes Grand Cubzaguais élabore son PLH.

P.2.1.A.2 : Pour les 20 années à venir, le SCoT fixe un objectif de croissance de la population de 1,3% par an en moyenne. Cette croissance est déclinée à l'échelle de chaque intercommunalité en tenant compte du profil et des capacités de chacune :

	Grand Cubzaguais	Latitude Nord Gironde	Cubzaguais Nord Gironde	Part de captation de la population
2025-2031	3 360	2 386	5 746	37%
2031-2045	5 753	4 060	9 813	63%
Total	9 113	6 446	15 500	100%

Objectif 2.1.B : Revitaliser les centres-bourgs

P.2.1.B.1 : Les documents d'urbanisme locaux donnent la priorité à la revitalisation des centres-bourgs à travers une stratégie d'aménagement transversale, visant les objectifs suivants :

- La limitation de l'étalement urbain et la priorité à l'intensification du tissu urbain existant (voir orientations 2.3 et 2.4)
- Le développement du parc de logements au cœur des centralités et l'amélioration du parc existant (voir orientation 2.3)
- Le renforcement de la mixité des fonctions urbaines en favorisant le développement de l'emploi local dans le tissu urbain (voir orientation 1.1) et l'offre commerciale au cœur des centralités (voir orientation 1.2)
- La qualification de l'espace public (voir orientation 2.4) et le soutien aux modes doux de déplacement (voir orientation 2.2)

P.2.1.B.2 : Les plans locaux d'urbanisme locaux des pôles de proximité doivent comprendre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) couvrant les secteurs de centres-bourgs et définissant les conditions de revitalisation : programmation de logements et d'équipements, aménagement des espaces publics, préservation du patrimoine naturel et bâti, etc.

P.2.1.B.3 : La mobilisation prioritaire des espaces en enveloppe urbaine est essentielle et doit donc être associée à un objectif chiffré à atteindre. La gestion des risques peut faire l'objet de propositions d'aménagements alternatifs répondant aux enjeux d'un secteur particulier (ilot ou quartier).

Cet objectif vise une réalisation globale a minima de 50% du besoin en logements au sein de l'enveloppe urbaine à l'échelle de chaque intercommunalité.

R.2.1.B.1 : Le SCoT recommande la réalisation d'études de revitalisation des centres-bourgs des pôles de proximité du territoire afin d'établir une stratégie adaptée à chaque commune. Ce type d'étude comprend un diagnostic transversal de la dynamique du centre-bourg, une stratégie validée par les élus et un plan d'actions, phasé et chiffré, associant l'ensemble des partenaires.

La concertation de la population est au cœur des stratégies de revitalisation car elle permet de relancer les dynamiques d'animation des centres-bourgs.

Outil : Petites Villes de Demain

La stratégie de revitalisation des centres-bourgs pourra s'appuyer sur la mise en œuvre du programme Petites villes de demain pour les deux communes lauréates, Bourg et Saint-André-de-Cubzac.

Ce programme offre plusieurs opportunités :

- La signature et mise en œuvre d'une convention d'ORT (opération de revitalisation de territoire) qui apportera des outils supplémentaires à la revitalisation, notamment la mise en place d'une dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques, la réhabilitation de l'habitat par l'accès prioritaire aux aides de l'Anah, l'éligibilité au Denormandie dans l'ancien et le renforcement du droit de préemption urbain et du droit de préemption des locaux artisanaux.
- La mise en œuvre d'une OPAH-RU ORI (opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain et Opération de Restauration Immobilière) qui fournira un accompagnement spécifique pour l'amélioration de l'habitat privé dans les secteurs ciblés des centralités.
- La convergence des partenariats, notamment avec l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), la Banque des territoires et l'Agence de l'habitat (Anah).
- Une meilleure visibilité et un renforcement de l'attractivité pour ces deux communes.

Le programme Petites villes de demain vise à mettre en œuvre une stratégie qui pourra être dupliquée dans les autres communes notamment en ce qui concerne l'habitat, le commerce et l'espace public.

Objectif 2.1.C : Assurer l'accès aux équipements

Afin d'encourager un développement équilibré du territoire permettant de minimiser les déplacements et de renforcer la proximité, le ScoT définit les localisations préférentielles des équipements de la manière suivante :

- **Le pôle urbain : services et équipements de dimension métropolitaine**

La commune de Saint-André-de-Cubzac est prioritaire pour recevoir les équipements de dimension métropolitaine. Les marqueurs métropolitains existants doivent être valorisés, notamment le Champs de Foire, la piscine, le cinéma, l'EHPAD.

- **Les 8 pôles de proximité : services et équipements structurants**

Les communes de Saint-Savin, Saint-Yzan-de-Soudiac, Cavignac, Pugnac, Peujard, Bourg, Cubzac-les-Ponts et Val-de-Virvée sont prioritaires pour recevoir les équipements structurants et les éventuels équipements administratifs, sportifs, culturels et médicaux.

- **Les 11 communes relais : services et équipements de dimension intercommunale**

Les communes de Laruscade, Saint-Mariens, Cézac, Cubnezais, Marsas, Gauriaguet, Virsac, Saint-Laurent-d'Arce, Tauriac, Prignac-et-Marcamps et Saint-Gervais pourront accueillir des équipements de dimension intercommunale, par exemple des équipements sportifs et culturels, un accueil de loisir ou un collège.

- **Les 8 communes rurales : services et équipements de dimension communale**

Les communes de Donnezac, Civrac-de-Blaye, Saint-Vivien-de-Blaye, Teuillac, Saint-Trojan, Mombrier, Lansac et Marcenais doivent parvenir à maintenir un bon niveau d'équipements de dimension communale et notamment leur école.

P.2.1.C.1 : La réutilisation des bâtiments existants est prioritaire, quand le projet le permet. A défaut, le nouvel équipement doit en priorité être intégré dans les tissus urbains constitués, à proximité des secteurs d'emplois et des secteurs desservis par les transports collectifs, et en articulation avec le déploiement du réseau d'itinéraires cyclables. Les projets d'équipements et de services doivent, autant que possible, être mutualisés entre communes, communautés de communes mais aussi entre différents types d'activités.

P.2.1.C.2 : Si la réutilisation de bâtiments existants ou la réalisation de l'équipement dans le tissu urbain existant ne sont pas possible, l'équipement créé pourra se faire dans le cadre d'une extension de l'urbanisation, en respectant les principes de modération de la consommation foncière, d'aménagement qualitatif, de performances énergétiques et environnementales et d'accessibilité.

L'enveloppe foncière destinée à bâtir des équipements publics et d'intérêt collectif est définie ci-dessous. Elle comprend les équipements de dimension communautaire ainsi qu'une enveloppe mutualisable disponible à l'échelle de chaque communauté de communes. Elle est utilisable en cas de besoins pour des projets d'équipements publics et d'intérêt collectif. Elle est affectée prioritairement aux projets situés à proximité directe des centralités (bourgs) et aux opérations ayant un caractère exemplaire en matière d'aménagement et de développement durable.

P.2.1.C.3 : L'offre d'équipements doit être en mesure de répondre aux besoins des populations futures : construction de structures de loisirs (piscines, terrains de sport, centres de loisirs), création de groupes scolaires, développement des services aux administrés (cimetières, déchetteries, stations d'épuration...), établissements d'accueil du jeune enfant et équipements culturels. Le SCoT identifie une enveloppe foncière par intercommunalité pour la réalisation d'équipements.

Les projets d'équipements dépassant l'enveloppe foncière inscrite dans le SCoT viendront réduire les droits à construire attribués pour le développement résidentiel.

A noter que le projet de Station de conversion électrique - Interconnexion France-Espagne sur la commune de Cubzenais est inscrit aux Projets d'Envergure Nationale ou Européenne (PENE). Sa consommation foncière, de 5 ha, n'est donc pas supportée par le SCoT Cubzaguais-Nord Gironde.

Grands équipements	Grand Cubzaguais	Latitude Nord Gironde	Cubzaguais Nord Gironde
Total foncier équipement sur 20 ans	14,5 ha	7,5 ha	22 ha

P.2.1.C.4 : Le SCoT affirme la nécessité de permettre le déploiement du réseau public de fibre optique sur le territoire ainsi que le raccordement des foyers au Très Haut Débit par la fibre. Ainsi :

- Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer l'aménagement numérique dans leur diagnostic et comporter au moins un état des lieux de la situation notamment en matière de desserte en Très Haut Débit.
- Les opérations d'aménagement urbain devront être développées prioritairement dans les zones desservies par le Très Haut Débit ou dont le raccordement est programmé par le Plan Gironde Haut Méga ou réalisable par la collectivité.
- Tous les travaux, constructions, installations et aménagements qui seront réalisés au sein du territoire intégreront le déploiement de réseaux de communications électroniques et prévoiront les réservations nécessaires en prévision du déploiement des réseaux.

Orientation 2.2 – Articuler les mobilités en cohérence avec l'armature urbaine

Objectif 2.2.A : Soutenir le transport ferré et le projet de RER girondin

A l'horizon 2028-2030, la ligne de TER qui traverse le territoire du SCoT du Nord au Sud deviendra une ligne de RER girondin métropolitain. Les gares et haltes actuelles seront alors des stations avec un cadencement des trains toutes les 30 minutes aux heures de pointe. Le SCoT anticipe cette évolution majeure à travers l'aménagement de véritables quartiers de gare. Les quartiers de la gare ont vocation à être renforcés en termes de densité, de multifonctionnalité et d'intermodalité.

Au sein du réseau de lignes de RER métropolitain, **la gare de Saint-André-de-Cubzac** est identifiée à la fois comme un pôle de zone dense et comme un pôle de rabattement pour la Haute-Gironde. **La gare de Saint-Mariens - Saint-Yzan-de-Soudiac** est identifiée à la fois comme un pôle d'accès au bassin de vie et comme un pôle de rabattement pour le Sud-Charente. **Les haltes de Cavignac, d'Aubie - Saint-Antoine, de Cubzac-les-Ponts et de Gauriaguet** sont identifiées comme des pôles d'accès au bassin de vie.

Dès 2024, deux gares font l'objet

Une étude, financée par l'ANCT, est menée sur l'aménagement du quartier de la gare de St Yzan / St Mariens et de la halte RER de Cavignac.

P.2.2.A.1 : Le SCoT rappelle l'importance des **secteurs de proximité** autour des gares, définis ainsi :

- un **rayon d'1 kilomètre autour de la gare, accessible en moins de 10 minutes à pied,**
- un **rayon de 3 kilomètres autour de la gare, accessible en moins de 10 minutes à vélo.**

Ces périmètres devront être précisés dans les documents d'urbanisme locaux sous réserve de justification.

Dans ces secteurs, les plans locaux d'urbanisme devront prévoir des règles spécifiques permettant de :

- justifier une augmentation de la densité de logements à travers les règles de volumétrie ;
- assurer une mixité des fonctions urbaines à travers les règles de destination des constructions favorisant la diversité et notamment la protection des commerces de rez-de-chaussée ;
- favoriser la reconversion des bâtiments vacants ou sous-exploités ;
- d'assurer l'accès à ces lieux via l'offre de stationnement et le rabattement par des solutions alternatives à la voiture, à l'échelle de la Haute-Gironde ou du Sud-Charente ;
- favoriser l'intermodalité avec le réseau Régional ;
- assurer le développement du réseau cyclable, notamment en direction des centres-bourgs et des équipements publics. ;
- favoriser le développement d'autres modes tels que le covoiturage et l'autopartage.

La mise en place de ces dispositions doit être adaptée et justifiée au regard des contraintes techniques et environnementales propres à chaque gare.



Les futures stations Saint-André-de-Cubzac et Saint-Mariens - Saint-Yzan-de-Soudiac



Les futures stations Cavignac, Cubzac-les-Ponts, Gauriaguet et Aubie – Saint-Antoine

R.2.2.A.1 : Le SCoT recommande la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) quartiers de gare permettant d'affiner le projet souhaité via un schéma d'aménagement complet et transversal, définissant un certain nombre de principes d'aménagement (constructibilité, accessibilité, stationnement...) et de prescriptions architecturales et paysagères en complément du zonage et du règlement.

Outil : Etudes quartiers de gare

Le SCoT recommande la réalisation d'études quartiers de gare pour l'ensemble des futures stations du RER métropolitain du territoire afin d'établir une stratégie d'ensemble et adaptée à chaque commune. Ce type d'étude comprend :

- Un diagnostic transversal (urbain, mobilité, dynamiques socio-démographiques et économiques, étude foncière) et multi-échelles (échelle du quartier, du bassin de vie, de la métropole)
- La définition d'une stratégie de mobilité et la programmation en termes de stationnement, de transports collectifs, de mobilités douces et de communication
- La définition d'une stratégie d'aménagement et la programmation résidentielle, économique, commerciale, d'équipements publics et d'aménagements paysagers, ainsi que la requalification du bâti existant.

A noter que des études sont en cours sur les gares de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde (LNG) et que l'étude a été réalisée par l'EPFNA sur la gare de Saint-André-de-Cubzac.

P.2.2.A.2 : Le SCoT identifie le développement du train comme une priorité. Les documents d'urbanisme doivent, à travers un zonage spécifique, prévoir la conservation des emprises des voies de chemin de fer, y compris les voies n'étant plus en service, en vue de leur éventuelle remobilisation.

Dans l'attente de la remise en service d'une liaison ferroviaire de Blaye à Saint-Mariens Saint-Yzan, ou en cas de non-aboutissement de celle-ci, les documents d'urbanisme pourront mobiliser les emprises en vue d'y implanter une voie dédiée à une navette-bus en site propre et une voie pour les déplacements doux de commune en commune traversée. Ces aménagements devront toutefois être réversibles si la liaison ferroviaire venait à être remise en fonctionnement.

R.2.2.A.2 : Dans l'attente de la réalisation des études de faisabilité et des financements nécessaires à la remise en service des lignes de train, les emprises des voies de chemin de fer peuvent être mobilisées pour encourager les mobilités douces (cyclables et piétonnes) et pour développer les transports en commun en site propre (bus, navettes), par des aménagements de voies dédiées ne remettant pas en cause la vocation ferrée.

Objectif 2.2.B : Encourager les alternatives à la voiture individuelle

P.2.2.B.1 : Les documents d'urbanisme locaux devront privilégier le développement de projets résidentiels, économiques et d'équipements dans les secteurs desservis par les transports en commun.

R.2.2.B.1 : La ligne de car express Bordeaux Blaye traverse le territoire du SCoT d'Est en Ouest et permet de relier Bordeaux à Blaye en 1 heure et sans changement de mode de transport. Le SCoT accompagne cette évolution majeure à travers **l'aménagement de ces futurs pôles routiers (action inscrite au Contrat Opérationnel de Mobilité)** qui recevront un cadencement régulier des bus aux heures de pointe. Les quartiers autour des pôles routiers ont vocation à être renforcés en termes de multifonctionnalité et d'intermodalité.

Le SCoT rappelle l'importance des secteurs de proximité autour des futurs pôles routiers, définis ainsi :

- un rayon d'1 kilomètre autour du pôle routier, accessible en moins de 10 minutes à pied,
- un rayon de 3 kilomètres autour du pôle routier, accessible en moins de 10 minutes à vélo.

Ces périmètres pourront être précisés dans les documents d'urbanisme locaux sous réserve de justification.

Dans ces secteurs, les documents d'urbanisme locaux pourront prévoir des règles spécifiques permettant de :

- justifier une augmentation de la densité de logements à travers les règles de volumétrie ;
- assurer une mixité des fonctions urbaines à travers les règles de destination des constructions favorisant la diversité et notamment la protection des commerces de rez-de-chaussée ;
- favoriser la reconversion des bâtiments vacants ou sous-exploités ;
- favoriser le développement du stationnement pour assurer la fonction de rabattement à l'échelle de la Haute-Gironde ;
- favoriser l'intermodalité avec le réseau Régional ;
- assurer le développement du réseau cyclable, notamment en direction des bourgs des communes voisines.

R.2.2.B.2 : Le SCoT affirme l'importance stratégique des lignes du réseau Régional pour assurer la desserte interne et externe au territoire. Les documents d'urbanisme locaux pourront identifier les arrêts de bus du réseau et veiller à préserver et à renforcer les fonctions de desserte par leurs choix d'aménagement et de développement.

P.2.2.B.2 : Le SCoT encourage le développement des pratiques de covoiturage et d'autopartage sur le territoire. En lien avec les orientations du département de la Gironde et le Contrat Opérationnel de Mobilité, les documents d'urbanisme devront identifier les aires de covoiturage en service et en projet et veiller à renforcer leur positionnement par les choix d'aménagement et de développement.

Les documents d'urbanisme locaux réfléchiront également à l'amélioration de l'accès aux aires de covoiturage par les mobilités douces.

Objectif 2.2.C : Encourager les modes doux de déplacement

P.2.2.C.1 : Les documents d'urbanisme locaux devront prévoir des règles assurant la mise en place de stationnements dédiés au vélo dans les nouvelles opérations de logements collectifs.

Le stationnement des vélos dans l'espace public devra également être assuré, en particulier dans les quartiers de gare et au cœur des centres-bourgs.

R.2.2.C.1 : Le SCoT recommande le développement du maillage des itinéraires cyclables sur l'ensemble du territoire, notamment à l'intérieur des périmètres de centralité des communes, autour des équipements publics (écoles, collèges, lycées et équipements sportifs) et en lien avec les infrastructures de transport (arrêts de bus, gares et haltes).

Dans cet objectif, les documents d'urbanisme locaux pourront identifier des emplacements réservés permettant l'acquisition des emprises nécessaires à la réalisation de ces itinéraires.

P.2.2.C.2 : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des documents d'urbanisme locaux couvrant le périmètre des nouveaux quartiers résidentiels, économiques ou d'équipements devront prévoir les aménagements assurant la desserte par des liaisons douces : piétonnes et cyclables. Les liaisons douces à l'intérieur de ces nouveaux quartiers devront être prévues, de même que les liaisons inter-quartiers, en particulier, les liaisons vers les centralités.

Le SCoT recommande d'inclure les itinéraires doux dès la conception des nouvelles opérations d'aménagement afin de favoriser leur efficacité, d'assurer la sécurité des cyclistes et des piétons.

R.2.2.C.2 : Les documents d'urbanisme locaux accompagne la réalisation des réseaux de pistes cyclables nationaux (Canal des deux mers), départementaux (Tour de Gironde à Vélo) et locaux (notamment plan stratégique coordonné pour la réalisation de 1000 km d'aménagements cyclables supplémentaires en Gironde), qui maillent le territoire.

R.2.2.C.3 : Le SCoT recommande la réalisation de plans de mise en accessibilité de la voirie afin d'améliorer l'accès et le cheminement des piétons et des personnes à mobilité réduite. L'idée est de sécuriser l'espace public en mettant en place des aménagements adaptés à tous (trottoirs, passages piétons, bandes podotactiles), d'améliorer les traversées des infrastructures routières et ferroviaires (passages souterrains, escaliers, ascenseurs).

R.2.2.C.4 : Conformément aux articles L228-2 et L228-3 du code de l'environnement issus de la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019, le SCoT encourage la réalisation :

- d'un diagnostic des modes actifs existants et futurs, avec des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) spécifiques à l'échelle de chaque document d'urbanisme,
- d'un diagnostic systématique pour tout aménagement de route départementale ou d'accès sur route départementale destinés à desservir des zones d'extension prévues dans les documents d'urbanisme.

Outil : le Plan Vélo

Afin de compléter le maillage des itinéraires cyclables, le SCoT recommande de baser les réflexions sur les schémas directeurs cyclables, approuvé pour le Grand Cubzaguais et pour Latitude Nord Gironde.

Le Plan Vélo constitue une feuille de route et une boîte à outils pour porter le développement de l'usage et de la culture vélo sur le territoire. Après une première étape de recensement de l'existant et des besoins, il expose les actions et mesures à mettre en œuvre dans différents domaines :

- Sécuriser et apaiser la circulation
- Stationnements et services vélos
- Signalisation et jalonnement
- Communication, sensibilisation, animation & information
- Cyclotourisme

Orientation 2.3 – Diversifier le parc de logement pour renforcer la mixité sociale

Objectif 2.3.A : Favoriser une offre de logements abordables

P.2.3.A.1 : Le scénario démographique du territoire induit des besoins d'environ 6 700 nouveaux logements entre 2024 et 2044, répartis comme suit :

	Grand Cubzaguais	Latitude Nord Gironde	Cubzaguais Nord Gironde
Besoin démographique à 20 ans	4050	2650	6700

P.2.3.A.2 : Afin de pérenniser l'armature urbaine et de rééquilibrer les logiques de développement, les documents d'urbanismes locaux devront mettre en œuvre les principes de production de logements suivants :

	Grand Cubzaguais	Latitude Nord Gironde
Pôle urbain	35%	
Pôles de proximité	27%	46%
Communes relais	31%	43%
Communes rurales	7%	11%

A l'échelle de la commune, les critères suivants pourront être retenus pour décliner ces objectifs de production de logement :

- les enjeux de préservation (protections environnementales, projets d'intérêt général, patrimoine immobilier etc.) ;
- la facilité d'accès aux axes de rabattement ou aux réseaux de transport ; -
- la présence de commerces ou de services en leur sein ;

P.2.3.A.3 : Les communes de Saint-André-de-Cubzac et de Val-de-Virvée sont soumises à l'article 55 de la loi SRU imposant 25% de logements sociaux en 2037. Afin d'atteindre cet objectif, leurs plans locaux d'urbanisme devront programmer en moyenne, chaque année :

- la production de 70 logements dont 75% de logement sociaux, soit 53 logements sociaux pour Saint-André-de-Cubzac,
- la production de 33 logements dont 73% de logement sociaux, soit 24 logements sociaux pour Val-de-Virvée.

P.2.3.A.4 : Les documents d'urbanisme locaux des autres communes du territoire classées pôles de proximité ou communes relais dans l'armature du SCoT, non soumises à la loi SRU, devront également prévoir la production de logements locatifs sociaux.

Le SCoT vise l'atteinte des taux de logements sociaux suivant en 2044 :

- 20% de logements sociaux à l'échelle de chaque commune pôle de proximité
- 15% de logements sociaux pour les autres commune relais
- 10% de logements sociaux pour les communes de Saint-Gervais et Virsac conformément au PLH de la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais

Pour cela il est recommandé de prévoir dans les nouvelles opérations résidentielles faisant l'objet d'une OAP une part minimum de la production de logement réservée au locatif social tout en préservant la mixité sociale.

Il est également possible d'utiliser « l'outil » emplacements réservés dans les cœurs de bourg pour la réalisation de logement social.

En outre, la localisation de cette offre locative sociale devra être à proximité des centralités et des divers équipements (transport, commerces,...)

P.2.3.A.5 : Concernant les communes rurales, le SCOT n'impose pas d'objectifs de production de logements sociaux. Il recommande de raisonner au cas par cas les besoins en logements locatifs sociaux.

P.2.3.A.6 : Les documents d'urbanisme locaux des communes devant produire des logements sociaux identifieront des fonciers stratégiques proches des commerces, services et moyens de transports pour le développement de l'offre locative sociale dans un cadre permettant une réalité opérationnelle pour les opérateurs.

Objectif 2.3.B : Améliorer la qualité du parc existant

P.2.3.B.1 : Afin de lutter contre la standardisation du parc de logement, de répondre au mieux aux besoins des habitants du territoire et de favoriser les parcours résidentiels, le SCoT encourage la diversification du parc de logements avec les objectifs suivants pour les nouvelles opérations résidentielles :

- diversifier les formes urbaines en programmant des logements collectifs, intermédiaires et individuels ;
- diversifier les statuts d'occupation proposés : locatif social, locatif privé, accession sociale et accession libre.

P.2.3.B.2 : Les programmes locaux de l'habitat accompagnent la production d'une offre de logements diversifiée, attractive et adaptée en proposant :

- des logements aidés pour les publics les plus fragiles ;
- des programmes de qualité pour créer des logements en accession à la propriété ou en location.

La localisation de ces logements est priorisée à proximité des équipements et des services. Les PLH déterminent des objectifs pour une production diversifiée de logements en précisant leurs caractéristiques, notamment en termes de statut d'occupation et de taille. Ces objectifs sont ensuite déclinés dans les plans locaux ou intercommunaux d'urbanisme avec le volume foncier associé.

P.2.3.B.3 : Les programmes locaux de l'habitat fixent des objectifs chiffrés de remise sur le marché des logements vacants en tenant compte de leurs situations respectives.

P.2.3.B.4 : Le réinvestissement des logements vacants est un objectif pour tout le territoire. Les documents d'urbanisme locaux identifient les logements réellement vacants, la cause de la vacance et fixent des objectifs de réinvestissement dans la programmation de logement.

Le réinvestissement de ces logements pourra s'appuyer sur les dispositifs d'amélioration de l'habitat.

R.2.3.B.1 : Les documents d'urbanisme locaux doivent inviter à regarder différemment le territoire pour se projeter sur la mutation possible de différents espaces situés en centralités proches des services, des équipements des moyens de transports... Ainsi le SCoT les incite à réaliser une étude de capacité de densification.

R.2.3.B.2 : Le SCOT recommande aux intercommunalités la mise en place d'une politique d'adaptation du parc de logement au vieillissement de la population

Outil : les dispositifs d'amélioration de l'habitat

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est un dispositif d'accompagnement administratif, technique et financier à disposition des propriétaires ayant des revenus modestes sur le territoire de la Haute-Gironde. Les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs de logements nécessitant des travaux d'efficacité énergétique, d'adaptation au vieillissement ou au handicap et d'amélioration peuvent être orientés vers ce dispositif.

La plateforme de la rénovation énergétique (ICARE) permet d'accompagner l'ensemble des propriétaires sur ces même sujets et sans condition de ressources.

Deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain et d'Opération de Restauration Immobilière (OPAH-RU-ORI) sont prévues dans le centre-bourg de Bourg et le centre-ville de Saint-André-de-Cubzac. Ces dispositifs apporteront des outils financiers supplémentaires aux propriétaires de logements situés dans ces secteurs.

Objectif 2.3.C : Assurer l'accès au logement pour tous

P.2.3.C.1 : En lien avec le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), les programmes locaux de l'habitat identifient les besoins en logement et en hébergement des publics spécifiques : les jeunes, les personnes âgées, les personnes en situation de handicap, les ménages les plus modestes, les personnes ayant besoin d'un hébergement d'urgence. Ils favorisent la réponse à ces besoins via la mise en œuvre de solutions adaptées (résidences sociales généralistes, foyers de jeunes travailleurs, intermédiation locative, etc.).

P.2.3.C.2 : Les programmes locaux de l'habitat, puis dans un deuxième temps, les documents d'urbanisme locaux, s'assurent de la mise en œuvre des obligations prescrites par le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

P.2.3.C.3 : Les programmes locaux de l'habitat intègrent dans leurs objectifs le déploiement d'**une offre d'hébergement d'urgence**, de stabilisation ou de réinsertion sociale pour offrir, en fonction de leurs besoins, des solutions à court terme aux personnes vulnérables.

R.2.C.3.A : Les programmes locaux de l'habitat peuvent analyser l'offre proposée à destination des saisonniers et prévoient un chapitre relatif à cette question dans leur diagnostic. Ils font état des logements qui ne sont pas loués à l'année et mettent en place des actions permettant de les mobiliser comme le bail meublé, ou les conventions pour le logement des travailleurs saisonniers en partenariat avec l'État (ces contrats sont obligatoires pour toutes les communes classées « communes touristiques », article L.301-4-1 du Code de l'Habitat et de la Construction)

Outil : le CLLAJ

Le CLLAJ Haute-Gironde a pour mission d'informer et d'accompagner les jeunes sur l'accès au logement. Parmi les dispositifs proposés :

- Un système de sous-location qui permet de mettre en lien des jeunes de 16 à 30 ans et des propriétaires bailleurs.
 - La plateforme « Un Deux Toit » pilotée par le Région, qui propose des offres de chambre chez l'habitant.
- (pour en savoir plus : www.clajhaute-gironde.org)

R.2.C.3.B : Le SCoT recommande d'anticiper le vieillissement de la population en programmant une **offre de logements adaptés aux personnes âgées**, sous formes de petites unités de vie, de logements aidés spécifiquement dédiés ou de résidences intergénérationnelles. La localisation de ce type de logements se fait de manière à privilégier leur proximité aux services, équipements et transports en commun, afin de permettre aux personnes âgées de conserver leur autonomie.

Orientation 2.4 – Accompagner la réalisation de projets cohérents avec l'identité du territoire

Objectif 2.4.A : Se fixer des principes d'urbanisme communs

Conformément aux règles du SRADDET, le territoire mobilise prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes. Ainsi, la création de nouveaux logements est recherchée en priorité au sein des enveloppes urbaines ou à proximité. Leur implantation est favorisée à proximité des commerces, des services, des équipements, des réseaux existants ou des transports en commun.

Le principe d'urbanisation du SCoT Cubzaguais Nord Gironde repose sur une notion clef : l'enveloppe urbaine.

Celle-ci correspond aux parcelles bâties agglomérées significatives d'un territoire.

Bien qu'il puisse exister des passerelles entre les deux, « l'enveloppe urbaine » ne correspond pas aux zones Urbaines (Zones U) classées dans les documents d'urbanisme actuels (existants ou en cours de rédaction) : elles représentent le tissu urbain aggloméré « réel » existant à l'instant T de l'élaboration du document d'urbanisme.

L'enveloppe urbaine brute est calculée à partir des bâtiments recensés au cadastre le plus récent, à l'exclusion :

- des bâtiments à usage autre que « logement » ou « mixte »
- des structures légères et des dépendances (abri de jardin, garages, serres...) sauf celles d'une surface (emprise au sol) de plus de 50 m²
- des bâtiments d'une surface (emprise au sol) inférieure à 20 m² (seuil de la Déclaration préalable)

Une bande tampon (« buffer ») de 25 mètres est ensuite projetée autour des bâtiments conservés (autrement appelés « bâtiments significatifs »), puis ces tampons sont fusionnés pour constituer les différentes enveloppes (deux bâtiments distants de plus de 50 mètres ne peuvent donc pas faire partie de la même enveloppe, sauf exception traitée au cas par cas).

- Les projets d'aménagement autorisés ou en cours (en lien avec l'habitat), même en l'absence de bâti sont comptabilisés comme des enveloppes. Il est possible que des enveloppes « non significatives » soient ainsi reliées à des enveloppes significatives par le biais d'un lotissement en cours de viabilisation, par exemple.

- Les infrastructures et services urbains de plein air (terrains de sport, espaces verts, cimetières...) sont aussi ajoutés aux enveloppes.

- Les « trous » dans l'enveloppe sont supprimés s'ils ont une superficie inférieure à 1 ha (10 000 m²). Ils pourront être comptabilisés dans le potentiel de développement du territoire. À ce titre, une commune peut comporter une seule enveloppe urbaine principale et plusieurs enveloppes urbaines complémentaires.

Ainsi, si l'enveloppe urbaine ne comprend pas la centralité de la commune, elle est qualifiée de secondaire.

P.2.4.A.1 : Les documents d'urbanisme locaux définissent et cartographient leurs enveloppes urbaines (principale et secondaire(s)) en se référant à la méthodologie définie par le SCoT.

P.2.4.A.2 : En application de la règle n°1 du SRADDET, les plans locaux d'urbanisme mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes.

P.2.4.A.3 : Les programmes locaux de l'habitat et les plans locaux ou intercommunaux d'urbanisme fixent des objectifs chiffrés de création de logements grâce au renouvellement urbain en tenant compte de leurs situations respectives.

P.2.4.A.4 : Pour répondre à l'objectif de mobilisation foncière au sein du tissu urbain, le règlement des documents d'urbanisme locaux s'appuient sur les dispositions suivantes :

- permettre les constructions sur plusieurs niveaux dans le respect d'une bonne intégration paysagère et architecturale ;
- favoriser la mixité fonctionnelle ;
- intégrer tout ou partie du stationnement en sous-sol, rez-de-chaussée, toiterrasse ou infrastructures ;
- privilégier la mutualisation des infrastructures d'accès et de stationnement entre plusieurs opérations.

P.2.4.A.5 : Les documents d'urbanisme locaux pourront justifier une autre répartition entre production à l'intérieur et en dehors de la tâche urbaine, sous réserve de toujours prioriser la production à l'intérieur et d'apporter une étude des gisements fonciers présents dans le tissu urbain approfondie.

P.2.4.A.6 : À l'examen de l'ensemble des enveloppes urbaines principales de l'EPCI, du gisement disponible, et dans le respect de l'armature urbaine du SCoT, des comptes fonciers, et sous réserve de justifications, les constructions pourront se réaliser à l'extérieur des enveloppes urbaines secondaires, au contact de celles-ci sous réserve d'un aspect qualitatif des constructions (qualité architecturale et visuelle) et sous réserves des autres prescriptions du DOO.

P.2.4.A.7 : Afin de préserver la qualité du paysage urbain et de garantir la présence d'îlots de fraîcheur, les plans locaux ou intercommunaux d'urbanisme **établissent des règles encadrant les divisions parcellaires**. Les documents d'urbanisme locaux privilégient une densification qualitative du tissu urbain existant au travers des différents leviers de leurs règlements écrits (hauteurs, retraits, taux de pleine terre...).

Outil : étude des gisements fonciers

L'étude des gisements fonciers est rendue obligatoire dans les documents d'urbanisme. Elle comprend l'analyse du nombre de logements potentiels situés dans :

- Les dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- La densification des parcelles de grande taille
- Les bâtiments vacants voire en friche

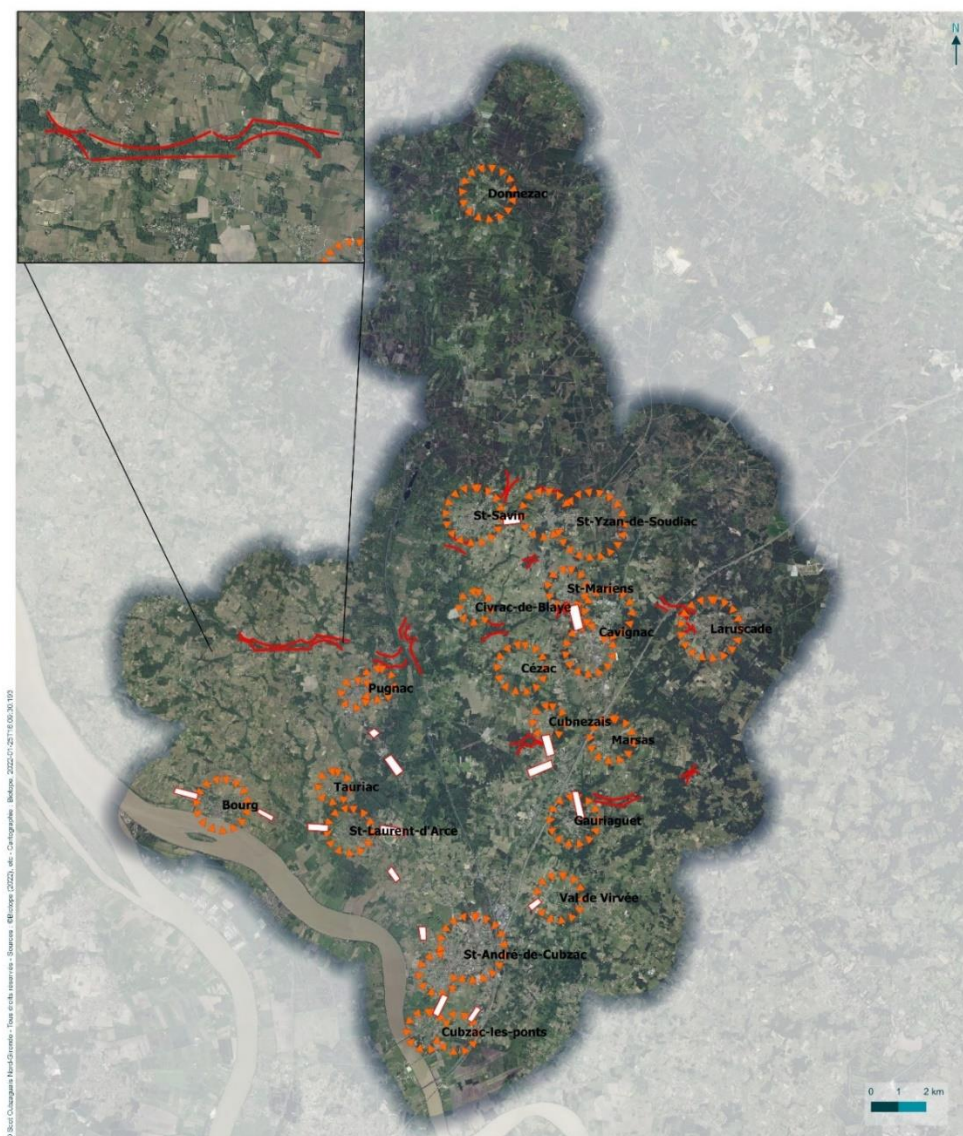
Cette étude doit également permettre de maîtriser la densification en se positionnant sur les secteurs présentant des caractéristiques favorables à la densification (localisation centrale, desserte par les réseaux, etc.) et les secteurs présentant des caractéristiques défavorables à la densification (présence de zone humide, zone inondable, boisement remarquable, etc.)

P.2.4.A.8 : Le SCoT identifie des coupures d'urbanisation qui correspondent à des espaces agricoles ou naturels qui constituent des respirations paysagères entre deux bourgs et/ou deux hameaux. Ces espaces participent à la structuration des paysages du territoire, garantissent le maintien de la qualité paysagère et écologique.

En complément de ces coupures, les documents d'urbanisme locaux traduisent à la parcelle et identifient à leur échelle d'autres espaces de coupure à dominante naturelle ou agricole et leur affectent des vocations cohérentes avec leur préservation.

Les coupures d'urbanisation locales doivent être maintenues afin d'éviter les extensions urbaines linéaires, le long des axes routiers, risquant d'entraîner des conurbations (c'est-à-dire le phénomène par lequel deux espaces bâtis distincts finissent par se rejoindre). Ce mode d'urbanisation induit des coûts d'aménagement élevés et une détérioration des paysages.

Au sein d'une coupure d'urbanisation, toute extension de l'urbanisation existante et toute implantation de bâtiments, quelle que soit leur nature ou leur usage, est interdite. En revanche, la coupure d'urbanisation n'interdit en rien la mise en culture des terrains concernés ou l'exploitation forestière sous réserve d'intégration paysagère.



Scot CUBZAGUAIS
NORD-GIRONDE

**Maintien de coupure
d'urbanisation en fonction
du paysage et de la TVB**

SCot Cubzaguais Nord Gironde

Légende

□ Maintien de coupures d'urbanisation (paysage)

— Maintien des coupures d'urbanisation (TVB)

■ Habitat groupé
Maîtrise des extensions urbaines
Requalification sur le fonctionnement et la typologie de
cet habitat



Carte de l'enveloppe urbaine et des coupures d'urbanisation

R.2.4.A.1 : Afin d'encadrer l'urbanisation des espaces libres au sein des dents creuses identifiées par les documents d'urbanisme locaux, la réalisation d'une opération d'aménagement et de programmation est possible dans le cadre de leur stratégie communale. L'aménagement du secteur peut se faire par tranche, chacune des opérations devant s'inscrire dans le schéma défini pour la zone.

Objectif 2.4.B : Favoriser la qualité environnementale, paysagère, urbaine et architecturale des nouvelles opérations

P.2.4.B.1 : Les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir d'encadrer les sites de projet à travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), obligatoires dans les zones d'extension ouvertes à l'urbanisation et optionnelles dans les secteurs déjà urbanisés mais stratégiques.

Les OAP visent à garantir la cohérence et la qualité des projets d'aménagement et de construction. L'objectif des OAP est de maîtriser à la fois :

- le programme des opérations, c'est à dire leur contenu, en favorisant la mixité fonctionnelle (habitat, activités économiques et équipement), sociale (programmation des logements sociaux), mais également le programme de stationnement,
- l'aménagement des opérations, c'est-à-dire leur contenant, en précisant les attentes concernant l'implantation du bâti, l'architecture, la voirie, les voies douces, les espaces publics, les espaces libres et végétalisés.

R.2.4.B.1 Afin de renforcer la maîtrise publique sur les secteurs stratégiques identifiés pour le développement du territoire, le SCoT encourage également le recours aux outils pré-opérationnels prévus dans les plans locaux d'urbanisme, tels que les servitudes de mixité sociale et les emplacements réservés.

R.2.4.B.2 : Le SCoT recommande que les documents d'urbanisme intègrent des principes de construction durables allant au-delà des exigences de la loi. A ce titre, ils peuvent intégrer des recommandations concernant :

- les formes urbaines et leur insertion paysagère,
- l'optimisation de l'orientation des bâtiments,
- la production et l'utilisation des énergies renouvelables, la maîtrise de l'énergie, la maîtrise de la consommation d'eau, la gestion des déchets,
- l'usage de matériaux biosourcés, les performances de l'isolation thermique des bâtiments,
- La gestion et l'aménagement des espaces libres,
- la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, au travers d'espaces fonctionnels et paysagers.

R.2.4.B.3 : Le SCoT encourage la réalisation de référentiels d'aménagement afin d'affirmer et de partager des exigences de qualité environnementale et architecturale avec la communauté des acteurs de la construction (promoteurs, bailleurs, etc.). L'idée est de construire un dialogue entre ces acteurs et les collectivités afin de renforcer la maîtrise publique et de faire émerger des projets d'intérêt public.

R24B4 : Le SCoT encourage la mise en place d'observatoires du foncier afin d'identifier les fonciers stratégiques. La politique de maîtrise foncière doit permettre à la collectivité, en lien avec l'établissement public foncier (EPF), d'assurer le portage des fonciers stratégiques, afin de faciliter leur acquisition à travers les différents dispositifs légaux.

Outil : l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA)

L'EPFNA acquiert et gère, pour le compte de collectivités territoriales, des terrains en vue de réaliser des projets urbains. Il assure également des missions de conseil stratégique et opérationnel, des travaux de mise en sécurité, de dépollution ou de déconstruction.

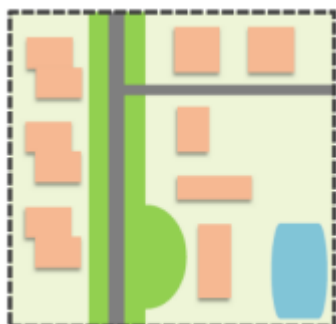
Une collectivité ayant un projet de réhabilitation ou de réinvestissement d'un bâtiment vacant peut mobiliser l'EPF pour acquérir le foncier. Celui-ci assure la gestion, la requalification et la cession. En amont de l'acquisition, il est nécessaire de signer une convention, permettant à l'EPF de réaliser des études préalables (étude de gisements fonciers, étude de marché, diagnostics techniques, étude de potentiel, pré-bilan financier, etc.).

Il existe deux types de conventions :

- La convention cadre est une feuille de route territoriale qui permet à l'EPF et aux territoires signataires d'établir une stratégie d'acquisition et d'observation du foncier.
- La convention opérationnelle est le niveau opérationnel de la convention cadre. Elle est conclue avec la commune, et l'EPF, et la Communauté de Communes, et si nécessaire avec le porteur de projet, pour permettre à l'action foncière d'être concrétisée. Avant la rédaction de la convention opérationnelle, chaque projet est étudié et analysé afin qu'il puisse répondre aux critères d'intervention de l'établissement.

Objectif 2.4.C : Favoriser la diversité des formes urbaines

Le DOO détermine ici les **densités moyennes « brutes »** c'est-à-dire incluant les voiries, réseaux et espaces publics, et ce uniquement pour les nouvelles opérations en extension.



*Densité « brute » = nombre de logement / Surface**

**Surface = Emprise globale du projet incluant les infrastructures (rues, places, espaces verts...) et ouvrages de rétention*

P.2.4.C.1 : Afin de réduire les besoins de foncier en extension, des densités moyennes sont fixées en s'appuyant sur l'armature territoriale :

	Densité minimum
Pôle urbain	30 logements par ha
Pôles de proximité	20 logements par ha
Communes relais	15 logements par ha
Communes rurales	12 logements par ha

R.2.4.C.1 : Le SCoT encourage la diversification des formes urbaines afin d'améliorer l'accès au logement pour tous et de réduire la consommation foncière avec des formes urbaines plus compactes.

Dans les opérations d'ensemble, les documents d'urbanisme devront limiter la part maximum de maisons individuelles parmi l'ensemble des logements.

En dehors des maisons individuelles, sont préconisées :

- Les maisons jumelées
- Les maisons en bande, de ville
- L'habitat intermédiaire, l'habitat superposé
- L'habitat collectif

P.2.4.C.3 : Le SCoT fixe une enveloppe de consommation foncière maximum autorisée pour le développement résidentiel par intercommunalité, en les déclinant sur les périodes de référence inscrites par la loi Climat et Résilience :

	Consommation foncière pour le résidentiel entre 2021 et 2030	Artificialisation pour le résidentiel entre 2031 et 2040	Artificialisation pour le résidentiel entre 2041 et 2044
Grand Cubzaguais	77 ha	36,5 ha	7,3 ha
Latitude Nord Gironde	59 ha	29,5 ha	5,9 ha
TOTAL SCOT Cubzaguais Nord Gironde	136 ha	66 ha	13,3 ha

P.2.4.C.4 : Les documents d'urbanisme locaux devront répartir la production de logement et les enveloppes foncières correspondantes à l'échelle communale, en justifiant les choix opérés.

P.2.4.C.5 : Les documents d'urbanisme locaux devront justifier les ouvertures à l'urbanisation et les phaser à travers des échéanciers ou en distinguant explicitement les ouvertures à l'urbanisation immédiates (zones AU) des ouvertures à l'urbanisation à long terme (2AU). L'évaluation de l'évolution de la production de logements sera réalisée 6 ans après l'approbation du SCoT. Celle-ci permettra, si besoin, de réajuster la répartition des enveloppes foncières à vocation résidentielle au regard de la dynamique constatée et de faire évoluer les projets de développement.

Axe 3 :

Préserver la

qualité du

cadre de

vie

Les élu.e.s du SCoT souhaitent assurer la préservation du cadre de vie afin de renforcer la qualité de vie qui fait l'attractivité du territoire pour les ménages et les entreprises. L'environnement est aussi le garant de la résilience du territoire face aux enjeux climatiques et énergétiques. Les principes de préservation de l'environnement se déclinent en quatre orientations :

- La préservation du patrimoine naturel
- La qualification des paysages locaux
- La transition énergétique
- La gestion des risques et des nuisances

Orientation 3.1 – Préserver le patrimoine naturel et les ressources

Objectif 3.1.A : Protéger et valoriser le patrimoine naturel du territoire

P.3.1.A.1 : Protéger et restaurer, en plus des espaces bénéficiant d'un zonage d'inventaire, de protection et de gestion du patrimoine naturel (Natura 2000, ZNIEFF et ZPENS), les réservoirs de biodiversité du territoire. Les documents d'urbanisme locaux doivent les identifier et les délimiter par un zonage spécifique « Naturel protégé » (Np) ou « Agricole protégé » (Ap).



P.3.1.A.2 : Les secteurs d'ouverture à l'urbanisation retenus lors des procédures d'élaboration, de modification et de révision des plans locaux et intercommunaux d'urbanisme doivent éviter les zonages de protection réglementaire et inventaires existants identifiés par le SCoT comme des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Si l'évitement n'est pas possible, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs doit être justifiée par la collectivité grâce à une évaluation environnementale. Elle doit démontrer que des localisations et solutions alternatives ont été étudiées, que l'ouverture du secteur ne remet pas en cause la fonctionnalité écologique du réservoir ou corridor à travers une analyse prouvant soit l'absence d'incidences, soit l'existence d'incidences limitées résiduelles.

Les incidences résiduelles après évitement et réduction doivent être compensées. Ces mesures compensatoires doivent être mises en œuvre à proximité immédiate de la continuité, afin de restaurer la fonctionnalité écologique du réservoir ou corridor dégradé.






R.3.1.A.1 : Les documents d'urbanisme locaux pourront affiner le travail de leur trame verte et bleue en se basant sur le travail d'inventaire de milieux à enjeux écologiques forts (les pelouses calcicoles) réalisé par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA). Ces habitats peuvent être intégrés à la trame dite thermophile.

Synthèse de la Trame Verte et Bleue du SCoT




Éléments de repère

-  Périmètre du SCoT
-  Limites communales

Trame Verte

-  Réservoirs de biodiversité de forêt
-  Réservoirs de biodiversité de prairie
-  Zones relais de la trame verte
-  Corridors de la trame forêt
-  Corridors de la trame prairie




Trame Bleue

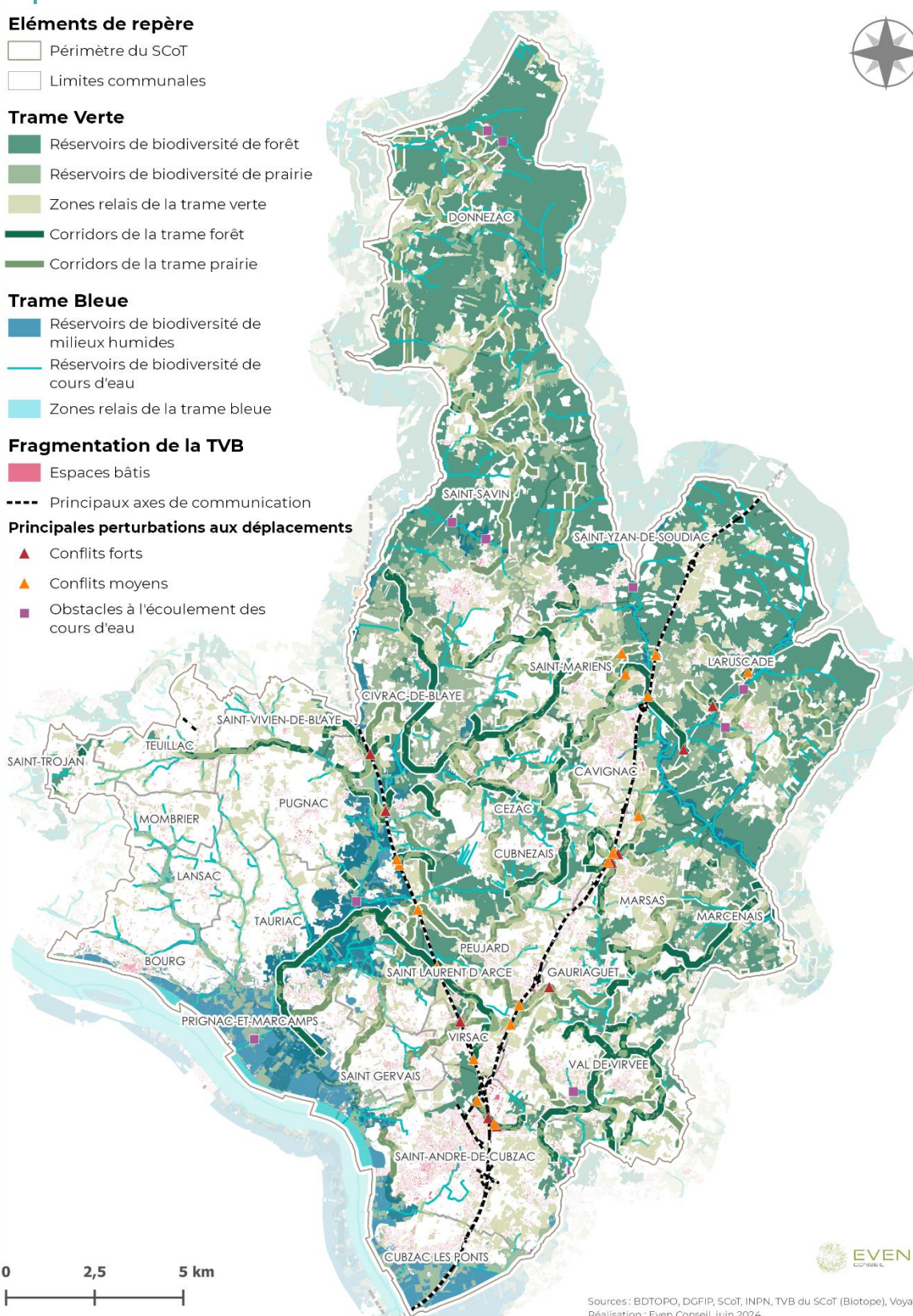
-  Réservoirs de biodiversité de milieux humides
-  Réservoirs de biodiversité de cours d'eau
-  Zones relais de la trame bleue

Fragmentation de la TVB

-  Espaces bâtis
-  Principaux axes de communication

Principales perturbations aux déplacements

-  Conflits forts
-  Conflits moyens
-  Obstacles à l'écoulement des cours d'eau



Objectif 3.1.B : Identifier, préserver et restaurer les zones humides et milieux aquatiques

Définition de la Zone Humide : Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

Pour la France métropolitaine & la Corse, les critères de définition et de délimitation d'une zone humide ont été explicités afin de faciliter une appréciation partagée de ce qu'est une zone humide en vue de leur préservation par la réglementation. (articles L. 214-7-1 et R. 211-108).

P.3.1.B.1 : En lien avec les syndicats de gestion des bassins versants, les documents d'urbanisme locaux doivent identifier, répertorier et améliorer la connaissance des zones humides présentes sur leur territoire. Ils veillent à les préserver en appliquant des zonages et des règles adaptés pour assurer leur protection et leur maintien.

Afin d'inventorier les zones humides lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, les collectivités s'appuient sur les études antérieures réalisées dans le cadre d'études d'impacts et d'études d'aménagement. Des données sont également disponibles dans les SAGE notamment les enveloppes de zones humides potentielles. Pour cela, les porteurs de SAGE sont associés à l'élaboration des documents d'urbanisme locaux.

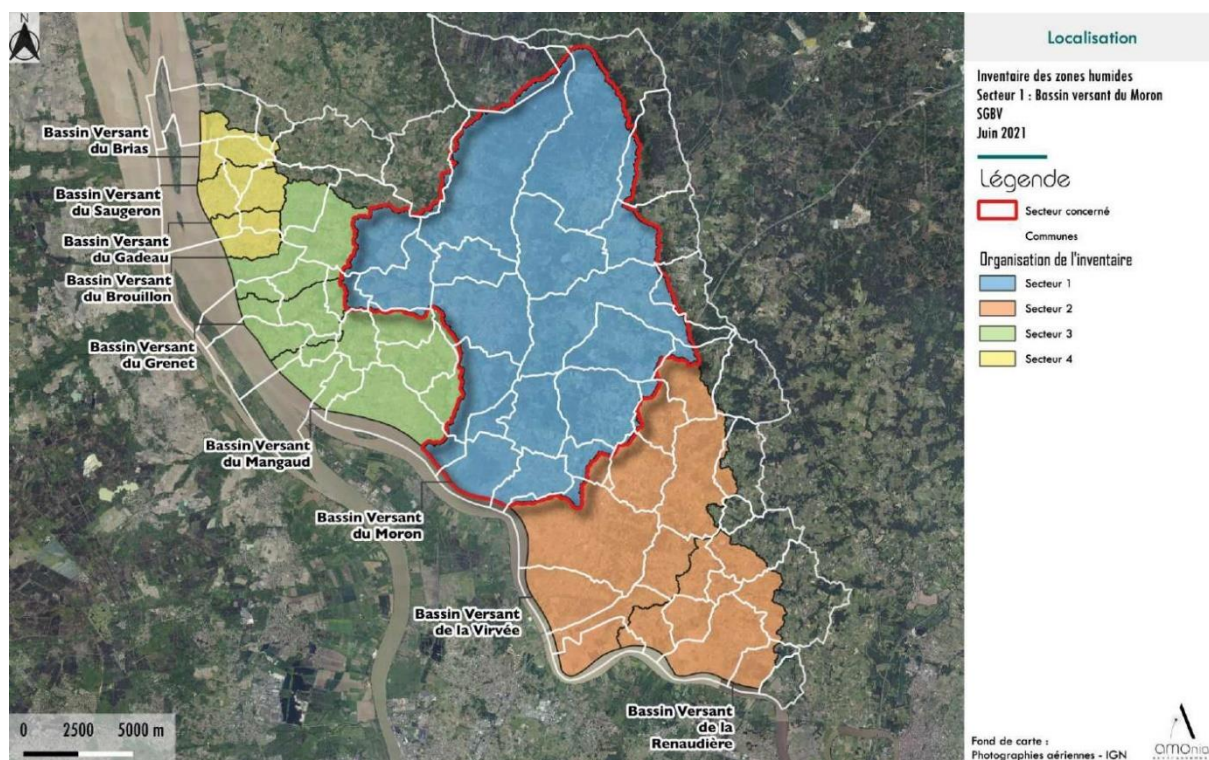
De plus, les collectivités peuvent bénéficier d'un accompagnement technique et financier du département et/ou de l'Agence de l'Eau pour les inventaires de zones humides.

Outil : Inventaire des zones humides

Les syndicats de gestion des bassins versants ont pour mission d'améliorer la connaissance, de valoriser et de préserver les zones humides de leur territoire. L'objectif est de pré-localiser, d'inventorier, de délimiter et de cartographier les zones humides, mais également de caractériser les habitats naturels et leur état de conservation. L'ensemble de cet inventaire est établi en concertation avec les acteurs de l'eau, les élus et la population.

Le syndicat du Moron a lancé cet inventaire en 2021 et les résultats seront publiés :

- Fin 2022 pour les communes appartenant au bassin versant du Moron
- Fin 2023 pour les communes appartenant au bassin versant de la Virvée et de la Renaudière
- Fin 2024 pour les communes appartenant au bassin versant du Mangaud, du Grenet et du Brouillon



P.3.1.B.2 : Le SCOT conditionne l'ouverture à l'urbanisation des espaces non encore urbanisés à la réalisation préalable d'un inventaire des zones humides et d'aires d'alimentation. Si l'évitement n'est pas possible, l'ouverture à l'urbanisation devra être justifiée, en démontrant l'absence de solution alternative et que les incidences résiduelles sont limitées

P.3.1.B.3 : Le remblaiement, l'affouillement, l'exhaussement de sol, la mise en eau ou le drainage de ces zones humides sont interdits.

L'ouverture de secteurs à l'urbanisation sur des secteurs accueillant des zones humides avérées est par principe interdit. Si l'évitement n'est pas possible, l'ouverture à l'urbanisation devra être justifiée, en démontrant l'absence de solution alternative et que les incidences résiduelles sont limitées. Toute incidence résiduelle sur les milieux humides, qui n'aura pu être ni évitée, ni réduite, devra être compensée, conformément à l'application de la séquence ERC selon les modalités définies par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne et en application de la loi sur l'Eau.

P.3.1.B.4 : Les documents d'urbanisme locaux devront veiller à la conservation des aires d'alimentation des zones humides (effectives et potentielles).

R.3.1.B.1 : Dans les zones humides et secteurs de marais, les communes pourront favoriser le maintien et le développement d'activités agricoles compatibles avec les zones humides et contribuant à l'entretien et la valorisation de ces milieux. Le caractère ouvert des prairies humides doit être maintenu en limitant le développement de boisements sur ces espaces. Les activités situées à proximité doivent garantir la qualité des eaux.

En lien avec les syndicats de gestion des bassins versants, les travaux de restauration des zones humides sont encouragés afin d'améliorer la qualité écologique de ces milieux et d'assurer leur bonne fonctionnalité.

La Cellule d'Animation Territoriale pour les Rivières et Zones Humides (CATER ZH) peut accompagner les communes et leurs regroupements dans les projets de préservation des milieux aquatiques et des zones humides

P.3.1.B.5 : Les documents d'urbanisme locaux doivent identifier et délimiter les éléments constitutifs de la trame bleue qui participent à l'équilibre hydrographique : cours d'eau, lacs, étangs, mares, et doivent prendre les dispositions adaptées pour les préserver. Un zonage naturel spécifique doit permettre protéger ces espaces.

Objectif 3.1.C : Préserver et restaurer les continuités écologiques et éléments de biodiversité ordinaire

P.3.1.C.1 : Au-delà des réservoirs de biodiversité, les documents d'urbanisme locaux doivent identifier et délimiter les éléments constitutifs de la trame verte permettant d'assurer les continuités écologiques et les déplacements des espèces.

De manière générale, les documents d'urbanisme :

- identifient, localisent et délimitent les corridors écologiques à une échelle fine, via les outils du zonage : zone naturelle ou agricole, espaces boisés classés, protection pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- fixent les modalités de préservation de ces espaces via des règles adaptées favorisant l'inconstructibilité et le développement des espaces libres : emprise au sol, espaces libres, règles de prospects.

P.3.1.C.2 : Les documents d'urbanisme locaux devront favoriser le développement d'une biodiversité ordinaire au sein des espaces bâtis, en prévoyant :

- La conservation d'espaces végétalisés de pleine terre sur les espaces publics ou privés, favorables à une présence végétale ;
- Une recherche de diversité dans la conception et la gestion des espaces verts ;
- Des dispositions favorables à l'épanouissement de la petite faune ;
- La réduction des pollutions lumineuses (conception et gestion de l'éclairage public en lien avec les enjeux énergétiques) ;
- La limitation des obstacles (clôtures) ;
- L'intégration d'habitats à destination des petits animaux (insectes, oiseaux...).

P.3.1.C.3 : Les opérations de nouveaux quartiers en extension de l'enveloppe urbaine, dès lors qu'elles se justifient, doivent comprendre des espaces tampon servant de lisières urbaines par rapport aux réservoirs de biodiversité et aux corridors identifiés.

Ces espaces tampon doivent être assez larges et conçus de manière à préserver à la fois :

- La qualité et la fonctionnalité du réservoir en question (bois, zone humide, prairie, etc.)
- L'effet de lisière favorable à la circulation des espèces, notamment grâce à la plantation de haies et de boisements

Les documents d'urbanisme locaux favoriseront la préservation et la valorisation des paysages pour créer des coupures vertes et transitions paysagères. La transition entre les milieux devra être progressive et permettre d'intégrer le projet dans le paysage.

Les franges et les lisières devront respecter le fonctionnement écologique du milieu naturel :

- La frange urbanisée avec les espaces agricoles devra être végétalisée de façon diversifiée et pourra par exemple intégrer la création de haies champêtres, de vergers, de jardins partagés ou familiaux, etc.
- Les lisières des massifs forestiers doivent être protégées par des servitudes de recul inconstructibles ou par l'instauration de zones « tampons » non urbanisables. Ces zones doivent avoir des fonctions agricoles ou récréatives compatibles avec leur rôle écologique de lisière.
- Les parcelles au contact d'un cours d'eau, doivent rechercher un dialogue entre le jardin et le ruisseau par un prolongement/confortement de la ripisylve dans le jardin (préservation de la végétation existante, plantations complémentaires de mêmes essences, graduation des strates végétales, clôture transparente écologiquement et hydrauliquement ou par une limite permettant des transparences et relations visuelles avec les cours d'eau).

R.3.1.C.1 : A l'intérieur de cette bande tampon, il est recommandé de favoriser une végétation variée, bande enherbée, boisements, permettant de limiter les transferts de produits phytosanitaires vers les cours d'eau.

P.3.1.C.6 : Les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir la protection et le maintien des prairies et des systèmes de bocage présents sur le territoire. Pour cela, ils identifient les prairies à travers un zonage adapté ainsi que les haies bocagères. Le SCoT recommande de veiller à limiter l'enfrichement lié à la déprise agricole en particulier des milieux humides et des pelouses calcicoles.

P.3.1.C.7 : Les documents d'urbanisme locaux protègent les arbres, boisements et forêts en les identifiant et en prévoyant des règles intégrant les besoins liés aux rôles de ces boisements et à leur gestion, notamment :

- le maintien des accès aux forêts de production sylvicole. Une attention particulière sera portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre l'abattage, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation ;
- la possibilité d'organiser des espaces spécifiques réservés et nécessaires à l'exploitation du bois : sites de stockage et de tri ;
- les possibilités d'aménagements légers pour accueillir le public et offrir des possibilités d'usages sportifs et de découverte ;
- les chemins d'accès et de traverse des grands espaces forestiers permettant l'accès aux véhicules de secours pour le risque incendie et l'implantation de réserves d'eau en cas de nécessité.

P.3.1.C.8 : Les opérations de nouveaux quartiers en extension de l'enveloppe urbaine, prévus dans les documents d'urbanisme, doivent intégrer dès l'amont une réflexion concernant la trame verte et bleue pour laisser plus de place à la nature au sein des espaces urbanisés. Il s'agit de :

- Préserver et de valoriser les éléments de trame verte et bleue présents initialement sur site : haies, arbres remarquables, zones humides et cours d'eau ;
- Appréhender la gestion des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant et en amont du projet en s'appuyant sur le contexte local (perméabilité des sols, topographie, axes d'écoulement, etc.) afin de proposer des solutions efficaces et adaptées ;
- Limiter l'imperméabilisation par un juste dimensionnement des routes, des parkings et des emprises bâties et en définissant des coefficients d'imperméabilisation maximal ou d'espaces de pleine terre. Des matériaux perméables devront être favorisés, selon l'usage des lieux ;
- D'utiliser des coefficients de biotope (coefficients de surfaces éco-aménageables) permettant une approche transversale de la nature en ville ;
- Privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération d'aménagement lorsque les conditions techniques le permettent (capacités d'infiltration, d'épuration et de régulation des sols et milieux humides) en se rapprochant du cycle naturel de l'eau et en valorisant les fonctionnalités naturelles du site (noues paysagères, jardins de pluie, etc.) ;
- Rendre l'eau visible avec une gestion en surface afin de faciliter l'entretien et prévoir des aménagements végétalisés et multifonctionnels qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie des habitants ;
- Dans le cas contraire, prévoir la rétention des eaux pluviales et le rejet à débit régulé dans le milieu superficiel ou le réseau par la mise en œuvre de techniques dites alternatives (chaussées à structure réservoir, bassins de rétention, toitures stockantes ...), des dispositifs de prétraitement afin de ne pas dégrader la qualité du milieu récepteur ;
- Rechercher des connexions avec les espaces verts riverains : liaisons douces végétalisées par exemple ;
- Prendre en compte les déplacements des espèces.

P.3.1.C.9 : Les opérations de renouvellement urbain devront prévoir de renaturer, désartificialiser et désimperméabiliser au maximum les espaces visés et en particulier les espaces dégradés en termes de biodiversité. Des éléments de nature (arbres, haies, mares) pourront être intégrés selon les besoins identifiés pour restaurer la trame verte et bleue.

P.3.1.C.10 : Les documents d'urbanisme locaux devront privilégier l'utilisation d'espèces prenant en compte des enjeux du changement climatique dans l'aménagement des secteurs de développement (par ex. espèces économes en eau).

R.3.1.C.2 : La trame verte et bleue est, à la fois, la base de l'attractivité du territoire et le support de services écosystémiques essentiels à la résilience du territoire. Ainsi, le SCoT recommande de prévoir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques définissant les conditions de maintien et de développement de la trame verte et bleue, précisant sa déclinaison par sous-trame (forêts, prairies et bocage, milieux humides et cours d'eau) et analysant les lieux de fragmentation impactant le réseau écologique. Des principes d'aménagement en faveur de la trame verte et bleue peuvent également y être rappelés : perméabilité des clôtures, renforcement de la trame végétale urbaine, réduction des emprises au sol des constructions, etc.

Outil : Plan biodiversité

Le Plan biodiversité doit permettre de constituer une base de connaissance de la biodiversité affinée, actualisée et harmonisée à l'échelle des communautés de communes, servant de support aux actions de préservation et d'aménagement et à l'élaboration des documents de planification. Il comprend un état des lieux complet de la biodiversité sur le territoire, le ciblage du foncier structurant la trame verte et bleue et l'identification des espaces souffrant d'un manque de biodiversité. Il doit servir à la fois de base de négociation dans la mise en œuvre des projets mais également d'outil de mise en œuvre des actions de restauration de la biodiversité.

Cette action doit être menée en lien avec les partenaires compétents sur le sujet et notamment les syndicats de bassin versant.

Objectif 3.1.D : Assurer l'avenir de la desserte d'eau potable

P.3.1.D.1 : Les documents d'urbanisme locaux favorisent :

- la poursuite des travaux de modernisation du réseau de distribution, dans le but d'améliorer les rendements et de réduire les pertes ;
- la mise en place de systèmes et de pratiques permettant les économies d'eau. Les documents d'urbanisme préconisent l'installation de systèmes de récupération des eaux pluviales pour les nouveaux bâtiments publics, économiques et commerciaux. Ils peuvent également imposer ces systèmes aux constructions neuves d'habitat individuel dans les secteurs en extension urbaine.

P.3.1.D.2 : Les documents d'urbanisme locaux garantissent l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et les ressources en eau disponibles actuelles et futures mais aussi la capacité de distribution technique et l'entretien des réseaux, dans le respect d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs définis par le SDAGE et les SAGE.

P.3.1.D.3 : Les documents d'urbanisme locaux assurent également la protection des périmètres des captages d'eau potable existants et, le cas échéant, des captages que les efforts de reconquête de la qualité de l'eau permettent de rouvrir, notamment en définissant les modes d'occupation et d'utilisation des sols compatibles avec l'objectif d'éliminer tout risque de pollution de l'eau. Les captages d'eau potable fermés pour cause de qualité de l'eau dégradée ou des sources connues doivent être protégés via un zonage spécifique dans le document d'urbanisme.

P.3.1.D.4 : Le SCoT encourage la mise en place de réseaux de gestion non conventionnel permettant l'utilisation de l'eau de pluie, la réutilisation des eaux usées dans le respect de la réglementation en vigueur.

P.3.1.D.5 : De manière générale, la ressource en eau est une ressource fragile car convoitée (au cœur de nombreux usages), de plus en plus rare en contexte de changement climatique, et soumise à des pressions en lien avec l'occupation du territoire. A ce titre, les démarches d'élaboration des documents d'urbanisme devront privilégier une association large des acteurs locaux (collectivités, syndicats de bassin versant, agriculteurs, etc.) pour une gestion partagée et équilibrée de la ressource. Une **justification de la capacité d'adduction en eau potable au sein des documents d'urbanisme** en lien avec les politiques de développement local devra être réalisée. La gestion quantitative des ressources en eau devra s'appuyer sur la réalisation d'un schéma d'adduction et de distribution en eau potable de l'ensemble du territoire du SCoT.

R.3.1.D.1 : Le SCoT recommande d'associer l'Etablissement Public Territorial de Bassin (EPTB) des Nappes profondes de Gironde (SMEGREG) lors de l'élaboration des documents d'urbanisme en tant que partenaire incontournable dans la mise en œuvre du SAGE ;

P.3.1.D.6 : Les **documents d'urbanisme locaux s'assurent que le développement prévu de l'urbanisation soit en adéquation avec la capacité des réseaux et des stations d'épuration** à accepter ces nouveaux volumes et charges de pollution, et que ce développement ne dépasse pas l'acceptabilité des milieux récepteurs.

Pour ce faire, les collectivités compétentes :

- S'engagent à poursuivre la mise en œuvre des projets de renforcement et de réhabilitation des stations d'épuration et à adapter le programme de mise à niveau des installations en fonction des enjeux de développement prévus par le SCoT ;
- Se mobilisent pour développer l'assainissement collectif (nouvelle STEP, extension de réseaux existants) dans les secteurs où l'assainissement non collectif n'est pas possible, selon les enjeux de développement et de pollution du milieu récepteur ;
- Poursuivent la lutte contre les eaux claires parasites dans le réseau d'eaux usées ;
- Prévoient ou imposent le prétraitement voire le traitement in situ des eaux usées de certaines activités fortement émettrices.

P.3.1.D.7 : En dehors des secteurs desservis par l'assainissement collectif, l'urbanisation n'est possible que si des techniques d'assainissement non collectif (ANC) conformes à la réglementation en vigueur sont prévues.

En amont de la définition des secteurs à urbaniser non desservis par des réseaux d'assainissement collectif, les documents d'urbanisme locaux s'assurent de l'aptitude du sol à accueillir des équipements d'assainissement non collectif sans rejet au milieu superficiel.

Orientation 3.2 – Qualifier le paysage pour renforcer l'identité locale

Objectif 3.2.A : Maintenir les spécificités paysagères de chaque unité

P.3.2.A.1 : Dans la forêt de la Double Saintongeaise afin de maintenir les prairies et de limiter leur enrichissement, les documents d'urbanisme locaux doivent les classer en zone Agricole (A).

P.3.2.A.2 : Dans le Cubzadais, les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir les règles permettant de maintenir des paysages ouverts dans les vallées en limitant l'enrichissement.

P.3.2.A.3 : Dans le Blayais, les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir les règles permettant de maintenir les vignes et les espaces de cultures tout en maîtrisant l'intensification agricole. Pour cela, ils définissent les espaces viticoles à préserver strictement pour leur valeur paysagère au-delà de leur valeur proprement économique et prévoient de limiter l'urbanisation dans les espaces viticoles à forts enjeux paysagers ;

P.3.2.A.4 : Dans le marais de Prignac-et-Marcamps, les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir les règles permettant de maîtriser les cultures dans les zones humides en limitant l'intensification agricole et maintenir des paysages ouverts sur les côteaux.

P.3.2.A.5 : Dans le marais de la Virvée, les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir les règles permettant de maîtriser les cultures dans les zones humides en limitant les pratiques intensives.

P.3.2.A.6 : Les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir les règles permettant de maîtriser la quantité et qualité de l'urbanisation en vue de :

- maîtriser les silhouettes des espaces bâtis sur les lignes de crêtes des coteaux surplombant les vallées, en y interdisant l'urbanisation de nouvelles constructions, y compris agricoles ;
- identifier et préserver les cônes de vues sur ces vallées, depuis les belvédères et les sites emblématiques, ainsi que les vues depuis les vallées sur les versants ;
- identifier les panoramas majeurs et les sites d'intérêt paysager naturels et agricoles non bâtis les plus visibles, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère ouvert des paysages ruraux ;
- maîtriser les extensions urbaines et lutter contre l'urbanisation linéaire le long des axes de communication et maintenir des coupures paysagères entre les paysages bâtis ;
- intégrer dans les choix de développement les points forts du paysage : éléments structurants du relief, perspectives, éléments identitaires du patrimoine bâti ou naturel, sites naturels à valoriser et à préserver.

P.3.2.A.7 : Afin d'encourager à garantir la mise en valeur des paysages typiques, le SCoT mettra en place une charte paysagère et architecturale, à l'échelle du Cubzaguais Nord Gironde, visant à :

- respecter le milieu et intégrer les composantes naturelles ;
- mettre en valeur les lisières et interfaces ;
- valoriser l'impact de l'effet vitrine, grâce à la conception paysagère des nouvelles opérations ;
- privilégier la végétalisation des espaces non bâtis ;
- harmoniser la qualité architecturale ;
- articuler les espaces publics et privés ;
- implanter une signalétique commune et réglementer l'affichage publicitaire en suivant les recommandations issues du guide signalétique et d'affichage publicitaire du Parc naturel régional pour les communes concernées.

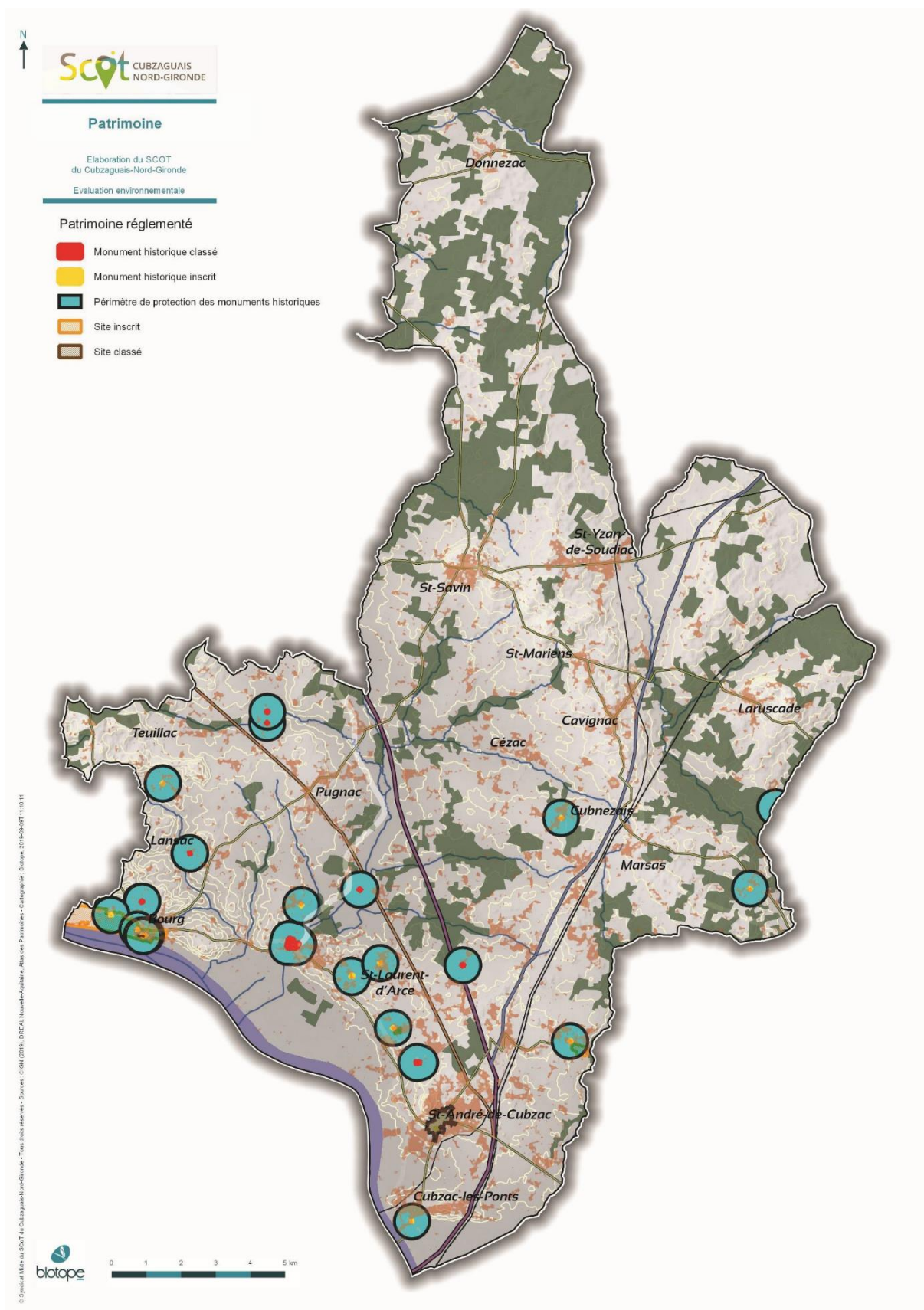
Objectif 3.2.B : Protéger et valoriser les éléments paysagers locaux

P.3.2.B.1 : Les documents d'urbanisme locaux identifient les monuments historiques ainsi que les sites classés et inscrits présents sur le territoire et prévoient un aménagement respectueux de leur mise en valeur et en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France.

R.3.2.B.1 : Afin d'assurer la meilleure cohérence possible en matière de protection des abords des monuments historiques, les collectivités compétentes en matière de PLU peuvent engager, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, la détermination d'un périmètre de protection adapté aux enjeux de terrain conformément à la Loi relative à la liberté de création à l'architecture et au patrimoine.

P.3.2.B.2 : Les documents d'urbanisme locaux identifieront les éléments du patrimoine de proximité tels que le tissu urbain patrimonial existant, des demeures ou maisons remarquables, des alignements de façades, le petit patrimoine, les arbres remarquables, le patrimoine lié à l'eau, le bâti agricole, etc.

Ils mettent en œuvre des moyens de protections et de valorisation via les outils offerts par le code de l'urbanisme et notamment les articles L151-19 et L151-23. Ils prévoient également leur intégration dans le cadre des projets de renouvellement urbain.



Objectif 3.2.C : Mettre en valeur la découverte du paysage par des itinéraires

P.3.2.C.1 : Les documents d'urbanisme locaux devront identifier et analyser les entrées de villes et de villages, en particulier le long des principaux axes de communication et lorsque des activités s'y concentrent. Cette analyse sera accompagnée d'objectifs de protection et d'actions de requalifications retenues.

L'urbanisation concernant des entrées de ville devra faire l'objet d'une attention particulière dans l'objectif de limiter et le cas échéant de corriger les atteintes au paysage.

De manière générale, un soin particulier devra être apporté au traitement des paysages des routes principales et des routes traversant les villages. Les vues emblématiques du territoire et les fenêtres d'ouverture sur les horizons proches et lointains depuis les axes de communication, révélant la richesse du paysage doivent être identifiés et protégés.

R.3.2.C.1 : Afin de maîtriser les pratiques publicitaires, notamment d'un point de vue paysager (dans les entrées de ville et les axes structurants), les communes ou intercommunalités peuvent se doter d'un Règlement Local ou Intercommunal de Publicité

R.3.2.C.2 : Le SCoT recommande aux communautés de communes de se saisir du Plan Départemental des Itinéraires Pédestres et de Randonnée (PDIPR) via la mise à jour de la cartographie des itinéraires de randonnés inscrits et leur aménagement. L'objectif est de développer de multiples circuits de randonnées pédestres, équestres, cyclables afin de valoriser la qualité et la diversité de ces paysages et de renforcer leur lien en soulignant leur complémentarité. Ces itinéraires doivent également permettre d'organiser la découverte des sites emblématiques.

R.3.2.C.3 : Le SCoT incite le Grand Cubzaguais Communauté de Communes à réaliser une étude de faisabilité permettant d'identifier précisément le cheminement doux à réaliser le long de la Dordogne. Sous réserve de cette étude, les documents d'urbanisme locaux intègrent, le long de la Dordogne, des emplacements réservés, à destination du Grand Cubzaguais Communauté de Communes, dans l'objectif d'aménager cet espace pour des cheminement doux.

Objectif 3.2.D : Valoriser les paysages de l'eau

P.3.2.D.1 : Les documents d'urbanisme locaux doivent identifier les liens paysager avec l'eau à toutes les échelles, en prévoyant :

- la protection des ripisylves et des bois alluviaux autour des cours d'eau ;
- la préservation des mares et des étangs ;
- la mise en valeur du patrimoine lié à l'eau : fontaines, puits, moulins, lavoirs, etc. ;
- l'aménagement et la valorisation des ports du territoire ;
- l'aménagement des chemins pédestres en valorisant les vues sur les cours d'eau ;
- le développement des mobilités fluviales.

Une attention particulière devra être portée au paysage du fleuve et au paysage depuis le fleuve.

Pour rappel, les aménagements devront être compatibles avec les dispositions « Navigation » du SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés et celles relatives aux zones humides (plus précisément aux zones humides particulières) ; et conformes aux règles du SAGE.

R.3.2.D.1 : Afin de rétablir une lecture moins furtive des paysages d'eau et des perceptions moins fragmentées, les documents d'urbanisme locaux et les projets d'aménagement peuvent mettre en œuvre, dans une démarche supra-communale, des actions d'amélioration de la perception de l'eau et de réouverture des paysages de vallées par :

- une protection choisie des boisements : les séquences boisées sans intérêt – ou à faible valeur – écologique, paysagère doivent pouvoir faire l'objet d'une reconversion en espace agricole ou naturel ouvert,
- un entretien des espaces humides connexes au cours d'eau (roselière, mare et marais, etc.) pour éviter la réduction de leur surface et la fermeture des milieux,
- une maîtrise des développements urbains linéaires afin de ne pas confisquer les vues en direction des fonds des vallées, des cours d'eau et des végétations associées,
- une restauration des berges imperméabilisées et le rétablissement d'ambiances adaptées, moins anthropisées.

Le caractère naturel des cordons rivulaires, des berges des espaces en eau est à retrouver : rives perméables, aménagements compatibles avec le fonctionnement hydraulique, écologique et paysager d'un paysage d'eau, etc.

Outil : Plan paysage

Le Plan paysage permet de mobiliser les ressources naturelles disponibles ainsi que les acteurs économiques et sociaux du territoire afin de construire un projet de territoire basé sur des objectifs de qualité paysagère. Il repose sur une étude du paysage et de ces fonctionnalités, afin de mettre en lumière comment ce dernier a été façonné par les usages au cours des siècles. L'élaboration d'un plan de paysage est ainsi une démarche de projet inscrite dans la réalité géographique, économique, sociale, culturelle et paysagère du territoire, combinée à une démarche de co-construction nécessaire à l'adhésion citoyenne. Le plan paysage s'appuie fortement sur l'état des lieux de la biodiversité. Il sert d'outil pour l'élaboration des PLU et cartes communales. Il doit également permettre d'identifier des secteurs stratégiques pour des projets de mise en valeur et de préservation des paysages. A noter que le SMIDDEST porte actuellement un Plan de Paysage au niveau de l'embouchure de l'estuaire et un travail est en cours sur les paysages d'eaux.

Orientation 3.3 – Accompagner la transition énergétique du territoire

Outil : PCAET

Afin d'adopter une stratégie de transition énergétique d'ensemble, les communautés de communes se sont dotés de feuilles de routes en matière de stratégies Air-Energie-Climat. Le Communauté de Communes du Grand Cubzaguais s'est dotée d'un Plan Climat Air Energie pour la période 2020-2026. La Communauté de Communes Latitude Nord Gironde a prescrit le sien en 2022 et est en cours d'élaboration.

Pour rappel, le PCAET comprend des objectifs stratégiques et opérationnels en vue d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter, ainsi qu'un programme d'actions à réaliser afin d'améliorer l'efficacité énergétique, d'augmenter la production d'énergie renouvelable, de valoriser le potentiel en énergie de récupération, de favoriser la biodiversité pour adapter le territoire au changement climatique, de limiter les émissions de gaz à effet de serre et d'anticiper les impacts du changement climatique.

Objectif 3.3.A : Améliorer les performances énergétiques des bâtiments

P.3.3.A.1 : Conformément aux articles R. 111-23 al. 1 et L. 111-16 du Code de l'Urbanisme, les documents d'urbanisme locaux ne doivent pas s'opposer aux utilisations des produits bois, des végétaux et des matériaux biosourcés issus de la biomasse animale ou végétale, en façade, en isolation, en ossature, en charpente ou en toiture.

P.3.3.A.2 : Les parkings végétalisés et perméables sont à privilégier, pour au moins 40%.

R.3.3.A.1 : Les parkings de plus de cinquante places peuvent faire l'objet d'une étude d'implantation d'ombrières photovoltaïques. Cette recommandation peut être adaptée en fonction du contexte local, en particulier si elle implique la destruction d'arbres.

P.3.3.A.3 : En compatibilité avec le SRADDET, le règlement des documents d'urbanisme locaux doit faciliter les Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE) dans les règlements.

P.3.3.A.4 : Les documents d'urbanisme, par leur règlement ou des OAP thématiques ou sectorielles, incitent les projets en extension ou en renouvellement à étudier les potentialités climatiques à l'échelle du quartier et du bâti (orientations, formes, matériaux, végétalisation, prise en compte du confort d'été, énergies renouvelables, ...) afin de favoriser les bâtiments économes en énergie. Les principes de conception bioclimatique des aménagements et des constructions sont intégrés dans les documents d'urbanisme, notamment au sein des OAP et dans les projets d'aménagement.

P.3.3.A.5 : Les documents d'urbanisme locaux devront renforcer la trame noire et encourager par exemple les principes suivants :

- Dans les nouveaux projets, les éclairages publics seront limités au strict nécessaire et des dispositifs d'éclairage économiques seront mis en place afin de diminuer l'intensité lumineuse nocturne ;
- Adapter l'éclairage aux fonctionnalités des espaces : réguler les périodes d'éclairage (horloge, temporisation, détection de présence) ou choisir de ne pas éclairer pour limiter l'impact sur les espaces sensibles ;
- Profiter de tout projet d'aménagement pour étudier l'opportunité de supprimer, adapter ou atténuer les points lumineux, au sol ou sur toiture.

R.3.3.A.2 : Le SCoT recommande d'aller au-delà de la réglementation thermique et de concevoir les constructions nouvelles et les projets de réhabilitation selon les principes suivants :

- la sobriété énergétique en prévoyant une enveloppe bâtie ayant des besoins très réduits grâce à une isolation efficace et une conception bioclimatique (orientation du bâti, inclinaison des toitures favorables au photovoltaïque, circulation de l'air, ensoleillement et ventilation naturelle) ;
- l'efficacité énergétique en choisissant des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages ;
- le recours à des énergies renouvelables.

La végétalisation des bâtiments est également encouragée afin d'améliorer l'absorption des eaux pluviales et le bilan carbone des opérations. Les matériaux de construction naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés sont également recommandés.

P.3.3.A.6 : Les documents d'urbanisme locaux établissent les règles permettant l'installation de systèmes d'énergie renouvelable tout en veillant à leur insertion paysagère. Le SCoT recommande de répondre aux besoins énergétiques des nouveaux bâtiments en prévoyant un maximum d'énergie de sources renouvelables. Le choix du dispositif de production (solaire thermique, photovoltaïque, géothermie, etc.) pourra se faire au regard de multiples critères, notamment l'usage du bâtiment (habitat, équipement ou activité) et son environnement (ensoleillement, sous-sol). Le SCoT recommande de privilégier l'énergie solaire très favorable sur le territoire et de prévoir dans les documents d'urbanisme une intégration au bâti adaptée.

Outil : le cadastre solaire

Le cadastre solaire indique le potentiel solaire de chaque bâtiment en KWh/m²/an, calculé à partir de la simulation du rayonnement solaire annuel moyen. Il prend en compte les effets d'ombres portées (immeubles, arbres, souches de cheminées, etc.). Les propriétaires peuvent ainsi identifier, grâce à un simple code couleur, si leur toiture est propice à l'installation de panneaux solaires.

En général, une inclinaison de 30° à 45° conjuguée avec une orientation plein sud permettent d'obtenir le rendement optimum. Si le cadastre solaire indique que la toiture est une bonne candidate pour la pose de panneaux photovoltaïques, il reste néanmoins à vérifier certains éléments : la rentabilité et la faisabilité. Les propriétaires peuvent bénéficier de conseils pour la mise en œuvre.

La Communauté de Communes du Grand Cubzaguais en a réalisé un :
<https://grand-cubzaguais.cadastre-solaire.fr/>

Objectif 3.3.B : Développer les énergies renouvelables pour diversifier le mix énergétique

P.3.3.B.1 : Le SCoT soutient le développement de la production industrielle d'énergies renouvelables et de récupération sur son territoire à partir de l'ensemble des sources d'énergie mobilisables et l'encadre pour limiter son impact en matière de consommation d'espaces et d'atteinte aux milieux naturels.

Les projets de production industrielle d'énergies renouvelables et de récupération sont interdits dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés dans la trame verte et bleue, à l'exception des projets ne pouvant être ni évités, ni réduits. Dans ce cas, la mise en œuvre de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » sera exigée conformément à la loi.

Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des sites dans leur environnement et à la limitation des nuisances pour le voisinage lorsque des zones habitées sont situées à proximité.

P.3.3.B.2 : En compatibilité avec la règle n°30 du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, le SCOT privilégie les nouveaux dispositifs de production d'électricité photovoltaïque en premier lieu sur toiture de bâtiments, ensuite à même le sol au sein des espaces déjà artificialisés, pollués, en reconversion, à réhabiliter (anciennes décharges, friches, carrières...) et dans un troisième choix sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, exclusivement dans le cadre de l'agrivoltaïsme tel que défini réglementairement.

P.3.3.B.3 : Les documents d'urbanisme locaux recenseront les sites potentiels pour l'accueil de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et préciseront les règles d'implantation.

P.3.3.B.4 : Les documents d'urbanisme locaux recenseront les sites potentiels pour l'accueil de dispositifs de production d'énergie éolien et préciseront les règles d'implantation.

P.3.3.B.5 : Les documents d'urbanisme locaux recenseront les sites potentiels pour l'accueil de dispositifs de production d'énergie hydrolienne soit fluviale soit sur d'anciens moulins à eau, ...

P.3.3.B.6 : Les documents d'urbanisme locaux recenseront les sites potentiels pour l'accueil de dispositifs de géothermie et préciseront les règles d'implantation.

P.3.3.B.7 : Les documents d'urbanisme locaux recenseront les sites potentiels pour l'accueil de dispositifs de méthanisation et préciseront les règles d'implantation.

R.3.3.B.1 : Les documents d'urbanisme locaux favoriseront le développement de la filière locale bois-énergie en :

- Prévoyant des règles de préservation des boisements compatibles avec une valorisation énergétique ;
- Favorisant l'anticipation des besoins fonciers à destinations d'équipements en lien avec la filière.

P.3.3.B.8 : Le SCoT encourage les projets de production d'énergies et de gaz valorisant le potentiel local de biomasse issue du traitement des déchets (ménagers, agricoles, agroalimentaires, etc.) et de l'assainissement (boues de stations d'épuration). Les documents d'urbanisme locaux identifieront les sites d'implantation possibles dans les secteurs où la valorisation de l'énergie produite pourra être réalisée de façon optimale en prenant en compte par exemple les possibilités d'autoconsommation sur site, de raccordement ou d'injection dans le réseau. Ils rendront possible la mise en place de micro-réseaux locaux à partir de petites unités de méthanisation.

P.3.3.B.9 : Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme inscrivent la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur les toitures ou les parkings couverts de tous les nouveaux bâtiments supérieurs à 1000 m².

P.3.3.B.10 : En application du SRADDET Nouvelle Aquitaine, les documents d'urbanisme locaux imposent des inclinaisons de toiture favorables à l'implantation de panneaux solaires (voir annexe 5). Le DOO indique que les degrés d'inclinaison pourront être variables afin de permettre à chaque nouvelle construction d'avoir une inclinaison optimale. Ce degré, variant de 15 à 35°, doit être étudié en amont de la demande d'autorisation d'urbanisme et peut faire l'objet d'une dérogation lorsqu'il va à l'encontre de l'architecture locale et traditionnelle. Certains secteurs d'intérêt patrimonial peuvent interdire ces installations après que le conseil municipal ou communautaire a délimité un périmètre en application de l'article L. 111-17 du Code de l'Urbanisme.

R.3.3.B.2 : Le SCoT encourage l'élaboration d'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Energie » permettant de mettre en lumière les perspectives des projets sur le sujet.

Objectif 3.3.C : Développer un urbanisme de proximité

P.3.3.C.1 : De manière générale, les documents d'urbanisme locaux doivent promouvoir et mettre en œuvre un nouveau modèle d'aménagement du territoire plus durable. Cette nouvelle manière de faire l'aménagement cherche à favoriser une densité résidentielle relativement élevée dans des quartiers multifonctionnels et permet par conséquent d'encourager la marche et le cyclisme, et ainsi une faible consommation d'énergie et une réduction de la pollution.

R.3.2.C.1 : Dans les centralités du territoire, il doit être recherché une diversification des fonctions urbaines assurées (habiter, travailler, consommer, se détendre, ...) pour limiter au mieux la spécialisation des espaces et ainsi diminuer les distances de déplacements et le recours à la voiture.

Orientation 3.4 – Améliorer la résilience du territoire face aux risques et aux nuisances

Objectif 3.4.A : Cibler les secteurs de développement de l'urbanisation en dehors des zones d'aléas

P.3.4.A.1 : Dans le cadre de sa prise de compétence GEMAPI, le Grand Cubzaguais a fait le choix de ne pas reconnaître les digues dites "légales" de son territoire (Dordogne et Moron), par conséquent ces digues doivent être effacées.

Les documents d'urbanisme locaux mettent en place un règlement et un zonage adaptés pour permettre l'évocation des espaces concernés par l'effacement de ces digues, en l'adaptant aux choix communautaires. Ils devront notamment prévoir l'interdiction de toute nouvelle construction dans ces espaces.

R.3.4.A.1 : Dans les secteurs soumis à ruissellement, le SCoT encourage d'éviter certains modes d'exploitations et certaines techniques culturales : le drainage, le sens des labours, le passage d'engins lourds pouvant modifier la porosité du sol et l'infiltration.

P.3.4.A.2 : L'urbanisation doit se faire en priorité en dehors des zones d'aléas. A ce titre, les documents d'urbanisme locaux veillent à :

- Garantir la conservation des capacités d'expansion naturelle de crue (préservation des fonds de vallée et notamment des milieux humides au sein des lits majeurs). L'objectif est ici de se prémunir du risque de débordement de cours d'eau ;
- Protéger les éléments de paysage (zones humides, mares, haies et boisements) recouvrant une fonction hydraulique de frein au ruissellement ou de tampon de manière à limiter ou ralentir le transfert des eaux de ruissellement vers l'aval. Cette prescription est d'autant plus forte sur et aux abords des axes de ruissellement ;
- Ne pas entraver le libre écoulement des eaux, augmenter la vitesse d'écoulement, ou créer d'effets préjudiciables sur les secteurs voisins ou aval ;
- Garantir une gestion des eaux pluviales in situ en secteur urbanisé.

P.3.4.A.3 : En plus de se conformer aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de leur territoire, les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir de limiter au mieux l'exposition des populations et activités aux risques d'inondation en :

- intégrant les connaissances sur l'aléa dans les zones non soumises à réglementation et en délimitant les secteurs non couverts par un PPRI mais sujets au risque d'inondation par débordement des cours d'eau ;
- intégrant, dans les zones exposées au risque inondation, des prescriptions réglementaires visant à ne pas aggraver la vulnérabilité des biens et des personnes (par exemple, inconstructibilité ou exhaussement des planchers du rez-de-chaussée, création de zones de refuge à l'étage, mise en place des installations électriques au-dessus de la cote des plus hautes eaux ;
- intégrant la surélévation attendue du niveau des océans sur le risque de débordement de l'estuaire et de ses affluents et ses conséquences sur l'inondabilité des communes concernées, sur la base des derniers éléments de connaissance disponibles concernant l'impact du réchauffement climatique sur les inondations fluvio-maritimes de la Gironde au moment de l'élaboration ou de l'évolution de ces documents ;
- intégrant les zones de danger situées derrière les ouvrages de protection (zone de sur-aléas en cas de rupture ou de surverses de ces ouvrages) ;
- intégrant la stratégie du PAPI qui vise à réduire la vulnérabilité des sites estuariens exposés aux risques de submersion marine.

P.3.4.A.4 : Les documents d'urbanisme locaux jouent un rôle primordial dans la réduction du risque d'inondation par ruissellement.

Dans les secteurs où le risque inondation par ruissellement est important, l'urbanisation sera en principe interdite, sauf exceptions dès lors qu'elles ne sont pas de nature à augmenter significativement la vulnérabilité des biens et des personnes vis-à-vis du risque. Les documents d'urbanisme devront porter une attention particulière à l'aménagement des nouveaux secteurs en prévoyant, dans le règlement et dans les OAP, des mesures visant à :

- limiter l'imperméabilisation des sols en définissant une part d'espaces libres minimum ;
- développer les murs, terrasses et toitures végétalisées participant à l'absorption de la pluie ;
- développer des techniques alternatives telles que les noues, les fossés, les chaussées drainantes, les stationnements enherbés et la végétalisation des espaces publics.

R.3.4.A.2 : En associant les syndicats, le SCoT recommande l'élaboration de schémas directeurs des eaux pluviales à l'échelle des communautés de communes permettant de mieux définir les enjeux globaux liés à la gestion des eaux pluviales. Le plan hydraulique comprend un diagnostic des ouvrages de collecte et de transport des eaux, l'analyse des enjeux et des points d'amélioration, ainsi qu'un programme pluriannuel d'actions permettant d'améliorer la connaissance, la gestion et le fonctionnement. Il permet de mettre en œuvre une gestion optimisée des ruissellements pluviaux par l'identification des zones de ruissellement et la limitation ou l'interdiction des constructions dans ces secteurs, selon le type et l'importance des phénomènes en présence.

Outil : les chemins de l'eau

Afin d'améliorer la connaissance du phénomène d'inondations par ruissellement liées à des pluies intenses est complexe et difficilement pris en compte. De fortes pluies peuvent gonfler de petits ruisseaux ou des vallées sèches. Pour mieux appréhender le phénomène et les secteurs sensibles, EPIDOR a engagé une étude cartographique permettant de représenter les « chemins de l'eau » ou « zones inondables potentielles ». Ce travail peut être pris en compte dans le cadre de l'aménagement du territoire mais aussi dans d'autres domaines : agriculture, restauration écologique, gestion d'infrastructures routières, etc.

P.3.4.A.5 : Les documents d'urbanisme locaux des communes concernées par l'aléa remontée de nappe doivent prévoir des règles permettant de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes, notamment en interdisant les caves et sous-sols.

P.3.4.A.6 : Les documents d'urbanisme locaux identifient le risque d'effondrement liés à la présence de carrières et de cavités souterraines en s'appuyant sur les données du BRGM et sur l'inventaire du Département de la Gironde. Ils prévoient les règles permettant de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes en interdisant toute nouvelle construction dans les secteurs concernés.

Dans les zones déjà urbanisées concernées par ce risque, les documents d'urbanisme locaux précisent les règles permettant de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes.

P.3.4.A.7 : Dans les secteurs concernés par le risque de feu de forêt, le développement de l'urbanisation ne devra pas contribuer à renforcer les zones de contact avec la forêt et se fera dans les zones où la défendabilité contre ce risque est assurée.

Les documents d'urbanisme locaux devront imposer une distance minimale d'inconstructibilité pour les nouvelles constructions à proximité d'espaces forestiers soumis à un risque de feu de forêt.

Pour les secteurs urbanisés existants situés au contact de la forêt, les documents d'urbanisme vérifieront que les aménagements existants sont suffisants pour assurer la gestion du risque feu de forêt. Pour les secteurs vulnérables où la défense incendie est insuffisante ou difficile et les enjeux sont forts, les documents d'urbanisme devront prévoir des mesures correctives et d'amélioration de la défendabilité : préserver les voies d'accès aux secours, aménager des réserves en eau, prévoir des marges de recul suffisantes par rapport aux lisières.

En zone forestière, les nouvelles constructions isolées, ainsi que le changement de destination de bâtiments isolés existants pour en faire de l'habitat sont interdits. Seuls les projets aux caractéristiques spécifiques suffisantes pour garantir qu'ils puissent être défendus en cas de feu de forêt sont envisageables. Les évolutions des constructions existantes isolées sont possibles, dès lors qu'elles n'aggravent pas la vulnérabilité des biens et des personnes.

R.3.4.A.3 : Face à l'augmentation de la vulnérabilité des forêts au risque incendie en raison du changement climatique, le SCoT reconnaît l'exploitation forestière et le sylvopastoralisme, gestion professionnelle des forêts, comme une solution tout en préservant la ressource.

P.3.4.A.8 : Conformément aux orientations du Schéma Interdépartemental de Protection de la Forêt contre l'Incendie et au Code Forestier, les propriétaires d'habitation préservent un espace entretenu de 50 mètres entre les constructions et les forêts par le biais du débroussaillage.

P.3.4.A.9 : Les documents d'urbanisme locaux des communes concernées par l'aléa retrait gonflement des argiles doivent prévoir des règles permettant de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes :

- en interdisant les constructions dans les secteurs les plus touchés
- en proposant des mesures constructives spécifiques (fondations, consolidations de sol, construction à distance des arbres, en particulier pour les saules, les chênes et les peupliers) en lien avec les études géotechniques obligatoires.

I

Objectif 3.4.B : Préserver la qualité de vie par la limitation des pollutions et des nuisances

R.3.4.B.1 : Afin ne pas porter atteinte à la qualité de l'eau et de limiter les sources de pollution, le SCoT recommande :

Lors de l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme locaux, les collectivités sont invitées à **réviser ou à élaborer un schéma d'assainissement collectif et d'eaux pluviales**, dans les cas où ceux-ci ont plus de 10 ans. Le SCoT recommande d'associer les syndicats ayant la compétence « assainissement » lors de l'élaboration des documents d'urbanisme afin de s'assurer de la compatibilité entre la pression future et la capacité épuratoire mise en œuvre.

Concernant la lutte contre les pollutions diffuses et ponctuelles, le SCOT encourage :

- Les propriétaires non soumis à obligation réglementaire, à mettre en œuvre les travaux nécessaires à la remise en état des installations d'assainissement non collectifs (SPANC).
- Les communes à communiquer auprès des entreprises, des agriculteurs et des particuliers sur les risques de pollutions : valorisation des pratiques respectueuses de l'environnement avec la profession agricole, gestion différenciée des espaces verts publics, sensibilisation à la non-utilisation des produits phytosanitaires.

P.3.4.B.1 : Les documents d'urbanisme locaux doivent reporter les zones de nuisances sonores relatives aux routes départementales, routes nationales, autoroutes, voies ferrées ainsi que les prescriptions d'isolation acoustique édictées.

Le développement de l'urbanisme devra prendre en compte la présence des axes de transports et garder une distance avec les axes les plus bruyants, les autoroutes notamment, conformément au classement sonore des infrastructures routières.

En milieux urbains, les habitations et les activités devront être structurées autour d'axes apaisés (limitation de la vitesse à 30 kilomètres par heure), qui serviront également de supports aux mobilités douces.

R.3.4.B.2 : Le SCoT encourage la mise en place d'un travail conjoint entre les intercommunalités et l'Etat, sur l'identification de l'ensemble des zones de bruit et sur la recherche de solutions adaptées pour améliorer le cadre de vie des populations impactées. Une fois identifiées, ces zones n'ont plus vocation à se développer.

R.3.4.B.3 : Afin de diminuer l'impact sur le cadre de vie et d'améliorer la biodiversité en ville, le SCoT recommande de lutter contre la pollution lumineuse à travers les méthodes suivantes :

- optimisation de l'éclairage existant et mise en place d'éclairage dirigé vers le sol,
- adaptation des plages horaires d'éclairage et extinction nocturne,
- choix des températures de couleur, etc.

P.3.4.B.2 : Dans l'idée de développer un mode de production plus sobre, le SCoT recommande de développer la prévention et la valorisation de déchets comme des déchets d'emballage, du BTP et des biodéchets. Les déchets résiduels restant seront à recycler ou à valoriser énergétiquement.

P.3.4.B.3 : Les documents d'urbanisme locaux localisent les emplacements nécessaires aux installations de stockage, de déchetterie et de valorisation des matériaux et déchets. Conformément à la réglementation en vigueur, ces nouveaux sites de stockage de déchets ménagers et assimilés, sont implantés :

- en dehors des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques identifiés par le SCoT et, le cas échéant, à l'échelle communale,
- en privilégiant les opérations de réhabilitation de friches,
- en préservant les populations riveraines des nuisances occasionnées (confort de vie et intégration paysagère). A cet effet, les documents d'urbanisme recourent aux emplacements réservés ou à un classement spécifique dans leur règlement graphique.

R.3.4.B.4 : Le SCoT recommande, en collaboration avec le SMICVAL :

- d'évaluer les besoins supplémentaires à mobiliser pour tenir compte des évolutions démographiques attendues pour assurer la bonne gestion des déchets (collecte, ramassage et stockage)
- de réserver et d'aménager les espaces nécessaires à l'implantation d'équipements dédiés à la gestion des déchets, lorsqu'un plan ou un programme en identifie le besoin.

L'implantation des équipements de gestion des déchets devra être positionnée à distance du réseau hydrographique et des zones humides. Ils devront dans la mesure du possible être mutualisés entre les communes.

Les collectivités locales doivent chercher à limiter l'augmentation du volume d'ordures ménagères par une amélioration des pratiques de tri et de compostage et à inciter au compostage individuel et collectif.

R.3.4.B.5 : Le SCoT Cubzaguais Nord Gironde encourage l'implantation de structures de stockage (plateformes et micro-plateformes) et de traitement (partiel ou complet) des déchets inertes du bâtiment et des travaux publics afin de favoriser leur recyclage et l'économie circulaire. A cet effet, l'attention devra être portée sur :

- leur implantation : par une bonne répartition afin de couvrir les besoins du territoire, et en privilégiant des opportunités foncières difficilement valorisables pour l'exploitation agricole (friches industrielles, délaissés en zone artisanale, parkings...), hors espaces couverts par la Trame Verte et Bleue ;
- la qualité de leur intégration paysagère et la gestion des nuisances potentiellement associées.

P.3.4.B.4 : Les documents d'urbanisme locaux doivent veiller aux usages et occupations des sols sur les anciens sites et sols pollués. Tout changement d'usage des sites concernés doit tenir compte du niveau de pollution, des techniques de dépollution envisageables en fonction des usages souhaités.

P.3.4.B.5 : Afin de minimiser le risque technologique, les documents d'urbanisme :

- appliqueront les distances d'éloignement entre les zones d'habitat et les installations à risques (silos, installation réfrigérée, etc.) conformément à la loi. Les risques liés aux canalisations transportant des matières dangereuses seront pris en compte de la même manière ainsi que ceux liés aux axes routiers sur lesquels s'effectue du transport de matières dangereuses.
- garantiront la compatibilité des destinations voisines afin d'éviter l'exposition aux nuisances et pollutions : habitat, activités, équipements publics, agriculture, tourisme, loisirs, espaces naturels valorisés, etc.

P.3.4.B.6 : Les documents d'urbanisme locaux permettront le développement et l'implantation de filières et/ou de dispositifs de valorisation des déchets sur le territoire, en particulier par l'usage de matériaux recyclés. Elles mettront en œuvre des outils permettant

de s'inscrire dans une économie circulaire afin de limiter la production de déchets : écologie industrielle (valorisation des énergies et déchets industriels), réutilisation et tri, revalorisation des déchets agricoles, etc.

P.3.4.B.7 : Les documents d'urbanisme locaux prévoiront l'adaptation du dimensionnement des nouvelles voies aux besoins de la collecte des déchets en permettant la mise en place de points d'apports volontaires (enterrés).

R.3.4.B.6 : Les opérations d'aménagement prévoiront des locaux de stockage des déchets facilement accessibles aux usagers. Leur dimensionnement sera adapté à la quantité et au volume des déchets potentiellement produits, et permettra d'accueillir des déchets de chaque filière collectée favorisant le tri (ordures ménagères, matières compostables, verre, papier, ...).

P.3.4.B.8 : Les documents d'urbanisme locaux prévoiront des aires de présentation ou de stockage extérieur, qui devront faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

Objectif 3.4.C : Augmenter la résilience du territoire

P.3.4.C.1 : Conformément à la loi Climat et Résilience et au SRADDET en vigueur, le volume foncier urbanisé ne doit pas excéder 225 hectares maximum (entre 2021-2030) d'ici au 31 décembre 2030 sur l'ensemble du territoire et tous usages confondus.

P.3.4.C.2 : Les communes et les intercommunalités s'inscrivent dans la trajectoire vers le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050. Les besoins en foncier, nécessaires à la mise en œuvre du projet de territoire, s'inscrivent dans le cadre maximum de 138 hectares d'artificialisation pour la période 2031-2044, sous réserve de toute évolution méthodologique ou réglementaire.

P.3.4.C.3 : La gestion économe du sol constitue un élément fondamental du projet à travers la réduction de la consommation foncière par rapport à la dynamique passée. Le projet prévoit donc une consommation foncière limitée :

	Consommation foncière totale entre 2021 et 2030	Artificialisation totale entre 2031 et 2040	Artificialisation totale entre 2041 et 2044
Grand Cubzaguais	125,5 ha	64 ha	12,8 ha
Latitude Nord Gironde	99,5 ha	51 ha	10,2 ha
TOTAL SCOT CNG	225 ha	115 ha	23 ha

A noter que le parc d'activités mixtes de Laruscade d'intérêt régional, porté par la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde, accueillera notamment des industries de la filière dirigeable est inscrite aux Projets d'Envergure Nationale ou Européenne (PENE). Sa consommation foncière, de 75 ha, n'est donc pas supportée par le SCoT Cubzaguais-Nord Gironde.

De la même manière, le projet de Station de conversion électrique - Interconnexion France-Espagne sur la commune de Cubzenais est inscrit aux Projets d'Envergure Nationale ou Européenne (PENE).

Leurs consommations foncières, respectivement de 75ha et de 5 ha, ne sont donc pas supportées par le SCoT Cubzaguais-Nord Gironde.

P.3.4.C.4 : Toute ouverture à l'urbanisation entraînant une consommation d'espace supplémentaire à celle allouée par le DOO est justifiée et compensée grâce à la désartificialisation d'un sol de surface équivalente.

P.3.4.C.5 : Lors des opérations de renouvellement urbain, notamment celles de grande ampleur, les collectivités doivent mener une réflexion sur les opportunités de désartificialisation afin de :

- Améliorer l'infiltration des eaux pluviales,
- Assurer le développement de la végétation et de la biodiversité,
- Créer des îlots de fraîcheur,
- Anticiper l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) qui prévoit que dès 2050, les extensions de l'urbanisation ne seront autorisées que si autant de surface sont désartificialisées en compensation.

P.3.4.C.6 : Afin d'évaluer la consommation des espaces mais aussi les capacités d'accueil du territoire, le Syndicat Mixte mettra à disposition des intercommunalités un observatoire de la mise en œuvre du SCOT.

R.3.4.C.1 : Les collectivités s'appuient sur l'observatoire mis en place par le SCOT qui suit l'évolution de la consommation d'espace et du gisement foncier pour la période 2021-2030, mais aussi des grandes dynamiques démographiques, économiques et foncières.

R.3.4.C.2 : Le SCoT préconise la mise en place d'une rencontre annuelle avec l'ensemble des SCOT voisins. Elle permettrait d'évoquer des thématiques dépassant les limites du SCoT : mobilités, environnement, eau...

P.3.4.C.7 : Les risques devront être pris en compte dans les documents d'urbanisme locaux, en interdisant l'ouverture à l'urbanisation dans les zones soumises à un aléa très fort (risque retrait gonflement des argiles, inondation, mouvement de terrain, etc.). Ils devront préciser la stratégie globale d'adaptation aux risques présents et futurs, induits par le changement climatique et proposer une traduction réglementaire (exemples : dispositions de végétalisation, de constructions bioclimatiques, délimitation des zones vulnérables, etc.).