



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Affaire suivie par :
Guyline GAUTIER
Service d'Accompagnement Territorial
Unité d'Aménagement Cubzaguais Nord Gironde
Tél : 06 82 55 22 33
Mél : guylaine.gautier@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le **29 NOV. 2024**

Le Préfet de la Gironde

à

**Madame la Présidente du syndicat mixte du Scot
Grand Cubzaguais Nord Gironde**

Objet : Avis de l'État sur le SCoT arrêté Cubzaguais Nord Gironde

P.J. : Annexes

Par courrier reçu en préfecture de la Gironde le 11 juillet 2024, vous m'avez adressé, pour avis, le projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) arrêté par délibération du syndicat mixte du Scot en date du 4 juillet 2024.

L'état initial de l'environnement du Scot ne figurant pas dans le dossier transmis aux personnes publiques associées le 11 juillet 2024, cette pièce a fait l'objet d'un envoi complémentaire le 6 septembre 2024. Le délai pour produire l'avis des services de l'État sur le document s'achève donc le 6 décembre 2024.

Pour rappel, le Scot Cubzaguais Nord Gironde porte sur les deux communautés de communes du Grand Cubzaguais et Latitude Nord Gironde. Il couvre 28 communes.

La communauté de communes du Cubzaguais disposait d'un Scot depuis 2011. Son périmètre a été étendu aux 8 communes du Bourgeais, rendant obligatoire la révision du Scot. Compte tenu des nombreux enjeux communs avec le territoire de la communauté de communes Latitude Nord Gironde, les deux conseils communautaires ont confirmé leur volonté de mettre en œuvre un Scot couvrant le périmètre des deux communautés de communes.

L'arrêté d'extension du périmètre du Scot du Cubzaguais, désormais nommé Cubzaguais-Nord Gironde, et de création du syndicat mixte est pris le 28 décembre 2017.

La révision du Scot est prescrite par délibération du syndicat mixte du 22 juin 2018.

Les élus ont débattu le projet d'aménagement stratégique (PAS) le 13/02/2024, conformément à l'article L.143-18 du code de l'urbanisme afin de définir les grandes orientations de leur projet de territoire.

Depuis la délibération de mise en révision du SCoT du 22 juin 2018, mes services ont été régulièrement associés à la démarche. Ils ont ainsi pu vous faire part d'observations au fur et à mesure de la construction du projet de territoire, notamment dans la note d'enjeux transmise le 23 janvier 2021, et dans l'avis sur le dossier de PAS transmis le 30 septembre 2021. Nombre des points ici soulevés ont ainsi déjà pu être développés ou précisés avant l'arrêt de votre projet de SCoT.

Au regard des objectifs et des enjeux portés tout au long de cette association par les services de l'État, j'ai l'honneur de vous faire part, ci-après, de mes principales observations, développées dans la fiche technique jointe.

Armature territoriale – Hypothèses de développement- Gestion économe de l'espace :

D'une façon générale, le projet de Scot inscrit dans le PAS est construit sur la base des enjeux de développement économique local, dans un objectif d'accueil maîtrisé de la population en cohérence avec l'armature urbaine et la capacité d'accueil, en préservant le cadre de vie.

Si cette stratégie est clairement exprimée, elle manque d'explications et d'argumentaires sur certains points.

Ainsi, le scénario retenu de développement démographique mériterait de mieux définir la répartition de l'accueil des nouveaux arrivants dans les différentes polarités de l'armature urbaine choisie.

De plus, l'analyse de la **consommation d'espace passée est insuffisante et incomplète** pour mesurer les efforts de diminution de consommation d'espace réalisés. En effet, on ne trouve pas dans le PAS de réelle analyse de l'urbanisation passée : quels sont les secteurs où l'on a beaucoup et peu construit, pour quel usage, et quelle est l'appréciation sur ces espaces urbanisés. De plus, le PAS ne mesure pas la capacité du potentiel foncier mobilisable et ne recense pas les friches existantes. Or, ces éléments sont indispensables pour construire les objectifs de développement et d'aménagement du territoire, et démontrer que le document s'inscrit bien dans la trajectoire de sobriété foncière.

Habitat-Logement :

Dans les développements sur le projet démographique et la création envisagée de logements, **le calcul du point mort** correspondant à l'évaluation des besoins en logements des populations présentes **n'apparaît pas dans le document.**

Le SCoT ne qualifie pas les besoins endogènes pour calibrer le projet résidentiel et n'objective pas le besoin en logements des populations présentes sur le territoire pour assurer leur parcours résidentiel.

Si le Scot fixe un objectif de limitation de la consommation d'espace pour l'ouverture à l'urbanisation à destination d'habitat entre 2021 et 2044, il aurait pu distinguer le potentiel foncier à mobiliser en densification et en extension. De même, les objectifs de densités minimales à appliquer dans les documents d'urbanisme selon l'armature urbaine auraient pu être déclinés en densification ou en extension de l'enveloppe urbaine, selon les secteurs.

Concernant le parc privé, de manière générale, le projet de SCOT souligne la nécessité d'améliorer le parc existant en agissant sur le parc ancien dégradé ou énergivore et en adaptant les logements. La nécessité d'une revitalisation des centres-bourgs, enjeu majeur sur le territoire, est bien prise en compte. Le Scot donne comme priorité de limiter l'étalement urbain en densifiant le tissu urbain existant, de développer le parc de logements au cœur des centralités et d'améliorer le parc existant. Un objectif de sortie de vacance aurait pu être décliné par EPCI, notamment pour les polarités présentant un fort taux de vacance.

Le rythme de production de logements sociaux prévu par le Scot apparaît très soutenu et met en avant la volonté des collectivités de répondre aux besoins des populations aux revenus modestes.

Même si les chiffres issus du système national d'enregistrement (SNE) montrent que la tension sur la demande en logement social sur le territoire est plus élevée que la moyenne départementale, les objectifs indiqués semblent peu réalistes.

Le SCOT aurait utilement pu rappeler la possibilité de développer une offre locative sociale dans le parc privé, à travers les conventionnements avec l'Anah dans le cadre de l'OPAH en cours sur le territoire. Ces conventionnements constitueraient un soutien à la stratégie de revitalisation des centres-bourgs à mettre en place.

Mobilités :

La question de la sécurité routière, notamment des usagers les plus fragiles, fait partie intégrante de la sécurité publique. Elle devrait mieux intégrer la révision du Scot. Par exemple, le suivi annuel des accidents corporels via les données de l'Observatoire national interministériel de la sécurité routière (ONISR) ou de la préfecture de la Gironde pourrait être un indicateur de suivi du Scot.

L'accessibilité des voiries et des arrêts de transports en commun aux personnes à mobilité réduite (PMR) ou handicapés s'inscrit dans le « droit à la mobilité pour tous ». Les documents du Scot inscrivent cette obligation pour les nouveaux aménagements mais restent imprécis pour l'amélioration de l'existant.

Le droit à la mobilité est aussi un droit à stationner. Le Scot pourrait mieux transcrire l'obligation de places de stationnements pour les personnes handicapées sur le territoire communal : minimum de 2 % du nombre de places prévues pour le public (décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006).

Le Scot exprime bien la nécessité de transformer les gares Sncf en pôles d'échanges multimodaux (PEM) accessibles et offrant suffisamment d'équipements et de services pour que les usagers puissent pratiquer l'intermodalité et reporter leurs modes de déplacements vers les plus vertueux. La densification urbaine autour des nœuds de mobilité notamment les gares SNCF est affirmée dans les documents afin de rechercher une intermobilité fondée sur la combinaison du mode ferroviaire et des modes actifs.

Le DOO encourage les alternatives à la voiture individuelle, notamment en évoquant la ligne de car express Bordeaux Blaye qui permet de relier Bordeaux à Blaye en 1 heure sans changement de mode de transport. Toutefois, pour le nord du territoire du SCoT moins accessible en cars (diagnostic), les lignes et les horaires seront à optimiser pour parfaire l'offre de transports en commun.

Transition énergétique :

Concernant la lutte contre le réchauffement climatique, la fiche de synthèse « Energie » annexée au diagnostic dresse de manière succincte l'état des lieux de la consommation énergétique par secteur d'activités et par type de produits, de la production d'énergies renouvelables et fait état des enjeux et des leviers d'action. Cette fiche est incomplète et non territorialisée. Les orientations et objectifs mis en exergue méritent d'être développés, de comporter des données chiffrées à l'appui des réglementations en vigueur.

Sur l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, les matériaux issus du réemploi ainsi que la définition du champ d'application de la RE2020 auraient pu faire l'objet de prescriptions dans le DOO, même si celui-ci recommande d'aller au-delà de la réglementation thermique.

Le SCoT aurait pu proposer des objectifs de qualité de construction à atteindre et fixer des objectifs de rénovations thermiques des bâtiments.

Les capacités potentielles d'installation d'énergie renouvelable sur le territoire du SCoT auraient dû être précisées sur les filières de méthanisation, de solaire thermique, de projets ENR, d'hydroélectricité et de mix énergétique.

De même, les potentialités de production énergétique renouvelable du territoire auraient dû être abordées : réseaux de chaleur, biogaz, centrale à hydrogène et la production d'énergie agrivoltaïque en fixant un cadre pour assurer la vocation première des terres agricoles.

Environnement :

- les enjeux eau potable, compatibilité et articulation du Scot avec le SAGE Nappes profondes :

Bien que la prescription P.3.1.D.2 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT prévoit le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation à la disponibilité de la ressource, actuelle et future, la compatibilité avec le SAGE Nappes Profondes n'est pas assurée. Le SCoT mentionne une croissance de 1,3 % par an pour les habitants et prévoit donc la construction de 6700 logements d'ici à 2044. A cela s'ajoutent les projets de ZAE et d'accueil touristique. Les incidences de la croissance démographique prévue et les extensions d'urbanisation induites ne sont pas évaluées au regard de la disponibilité de la ressource en eau actuelle et future. L'analyse de l'état initial de l'environnement comme du volet eau ne permet pas d'apprécier la disponibilité de la ressource pour le développement prévu dans le SCoT. Or, le rôle intégrateur du SCoT nécessite de garantir cette compatibilité et le dimensionnement du SCoT.

Il conviendra d'apporter des éléments et explications supplémentaires afin de pouvoir évaluer la faisabilité des extensions d'urbanisation prévues et la compatibilité de la gestion quantitative de l'eau sur le territoire avec le SAGE concerné. Aussi, il est opportun d'intégrer au DOO du Scot l'obligation de ne pas affecter les futurs besoins en eau potable à la nappe déficitaire de l'Éocène centre (article 1 du règlement du SAGE Nappes Profondes de la Gironde).

Il sera nécessaire de mettre en cohérence l'état initial de l'environnement ainsi que la fiche ressource de façon à donner un état des lieux objectif, à l'échelle des syndicats, incluant la quote part de chaque territoire. Ceux-ci devront en parallèle être confronté aux autorisations de prélèvement en vigueur.

- **Evaluation des incidences Natura 2000 :**

L'évaluation des incidences Natura 2000 (pages 110 à 112 de l'évaluation environnementale) est incomplète et nécessite d'être revue. En effet, les objectifs de conservation des sites ne sont pas mentionnés. Les arguments mis en avant pour apprécier l'absence d'incidences significatives sont insuffisants, d'autant que des projets d'aménagement prévus par le SCoT (ZAE, RTE, itinéraires de randonnées, aménagement des ports, des gares, des espaces forestiers...) ne sont pas analysés. Les incidences sont dès lors sans doute sous-évaluées.

Par ailleurs, il est aussi nécessaire de compléter l'évaluation des incidences Natura 2000 en analysant les pressions potentielles exercées par les différentes prescriptions.

- **Evaluation environnementale :**

La mise en œuvre de la séquence « Eviter - Réduire - Compenser » (ERC) ne semble pas avoir été correctement menée. En effet, il apparaît que certains projets d'aménagements prévus par le DOO sont sous évalués ou non pris en compte dans l'analyse. De plus, rien n'est précisé concernant les enjeux connus en matière d'espèces protégées. Les prescriptions du DOO n'intègrent pas suffisamment la réglementation sur ce sujet, et doivent donc être améliorées. Par exemple, aucune prescription n'inclut la préservation des espèces protégées présentes ou locales dès la conception pour les constructions neuves, ou lors de la réhabilitation pour les constructions existantes.

Certaines prescriptions du DOO prévoient des aménagements sur des zonages indiqués comme non constructibles, et donc protégés dans l'évaluation environnementale. Les incidences de ces projets doivent apparaître dans l'évaluation des incidences du Scot, notamment sur la Trame Verte et Bleue et les espaces à préserver.

Des projets d'équipement en extension d'urbanisation dépassant l'enveloppe foncière inscrite dans le SCoT seront compensés à surface égale en désartificialisation. Cela traduit donc une possibilité de déroger à l'enveloppe fixée et d'étendre sur des zones actuellement non artificialisées. Cette pression n'est pas prise en compte dans l'évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale doit être complétée par l'analyse des incidences de tous ces aménagements éventuels.

Risques :

Les principaux risques présents à l'échelle du Scot sont les inondations, les mouvements de terrain et les feux de forêt. Ils sont particulièrement prégnants et concernent une très grande partie du territoire. Très sensibles au changement climatique, ils sont amenés à croître ces prochaines années.

Ces risques sont référencés dans les documents composant le Scot tant dans l'état initial de l'environnement, que dans le PAS et le DOO au titre de l'orientation 3.4.

Pour autant, des compléments ou modification du PAS et du DOO sont nécessaires pour garantir la bonne prise en compte de ces risques dans le Scot puis dans les PLU/PLUi, et répondre à l'exigence de compatibilité du Scot avec les documents supra dont notamment le plan de gestion des risques inondations (PGRI).

Par exemple, la prescription P.3.4.A.2 du DOO qui indique que « *l'urbanisation doit se faire en priorité en dehors des zones d'aléa* » laisse trop de marge d'appréciation ou de manœuvre pour les futurs PLU/PLUi qui devront y être conformes. Toute opportunité devrait être saisie pour maîtriser strictement l'urbanisation dans les zones d'aléa, qu'il soit généré par un risque d'inondation ou tout autre risque. À ce titre, la déclinaison en actions de la prescription P.3.4.A.2 semble se limiter au seul risque inondation alors même que l'objectif supérieur est bien générique en termes d'aléa.

Concernant le risque incendie de forêt, les communes de Donnezac, Saint Savin, St Yzan de Soudiac et Laruscade sont concernées par l'arrêté préfectoral du 20 mai 2019 fixant les communes à dominante forestière et doivent de ce fait intégrer des mesures de maîtrise de l'urbanisation de nature à limiter le risque lié aux incendies de forêt. Cet aléa et son accroissement prévisible en lien avec le changement climatique sont bien identifiés dans le Scot, et font l'objet de prescriptions et de recommandation.

Cependant, le Scot doit prendre des positions plus claires sur la localisation et la composition des projets acceptables à proximité d'un massif forestier pour prendre en compte non pas la défendabilité de chaque site comme mentionnée dans le Scot, mais ne pas accroître les enjeux exposés à ce risque.

Il est en ce sens demandé dès aujourd'hui d'appliquer les principes suivants pour tous les projets nouveaux en contact avec la forêt :

- ne pas accepter de projet isolé en forêt ;
- ne pas accroître les enjeux dans les hameaux de petite taille ;
- n'accepter de nouveaux projets en contact avec la forêt que s'ils sont en continuité de l'urbanisation existante, permettent une réduction globale de l'interface urbanisation/forêt et s'ils intègrent, dans leur emprise, une bande de 50 mètres inconstructible et aménagée de façon à faciliter la lutte contre l'incendie et supprimer le risque de propagation d'un incendie vers les nouveaux enjeux.

Enfin, il convient de prendre en compte les observations émises dans l'avis du SDIS de la Gironde transmis en annexe.

Paysages et cadre de vie :

Les servitudes patrimoniales n'ont pas été mentionnées dans leur intégralité et les reports cartographiques sont incorrects.

Le site inscrit de la Corniche situé sur les communes de Bayon-sur-Gironde, Bourg, Gauriac et Saint-Seurin-de-Bourg n'est jamais cité dans les documents (hors cartographies). Or, ce secteur est de très grande qualité. Aussi, **il est attendu une meilleure prise en compte de ce secteur afin de préserver ses composantes et d'encadrer l'évolution du bâti.**

Le diagnostic réalisé peut être complété car il omet notamment toute la partie relative au paysage, au patrimoine et au cadre de vie. Ces éléments sont à développer au sein du document sur l'état initial de l'environnement (EIE). Ils sont essentiels à une bonne compréhension du projet stratégique et de sa traduction réglementaire.

Je mesure le travail réalisé pour construire un projet de développement équilibré à l'échelle du nouveau périmètre de votre syndicat mixte.

Cependant, votre document présente des points de non conformité à la réglementation et ne satisfait pas suffisamment aux enjeux prioritaires que porte l'État sur votre territoire, ce qui m'amène à émettre **un avis défavorable sur le document.**

Celui ci doit être complété en priorité sur les quatre points suivants :

- l'analyse de la consommation d'espace passée et du potentiel de densification existant,
- la compatibilité avec le SAGE Nappes profondes de la Gironde, notamment les incidences de la croissance démographique prévue et des extensions urbaines induites non évaluées au regard d'incidences Natura 2000 et de la disponibilité de la ressource en eau actuelle et future,
- les incidences et évaluation environnementale,
- les prescriptions du DOO pour une bonne prise en compte des risques.

Enfin, il conviendra d'améliorer largement le chapitre évaluation et suivi du document. Le document n'aborde, en effet, pas vraiment le sujet et se contente d'une liste d'indicateurs très classique. Il devra traduire l'ambition des acteurs locaux pour la suite de la démarche et forger les outils d'une mise en œuvre réussie du projet.

Le document mériterait d'être retravaillé et arrêté de nouveau.

La sous-préfète de Blaye et les services de la DDTM restent à votre écoute pour vous apporter l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires afin de finaliser ce document.

Le Préfet,



Copie : Sous-Préfète de Blaye