

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE CUBZAGUAIS NORD GIRONDE

Projet d'Aménagement Stratégique

Version d'approbation

Le contexte

L'élaboration du SCoT s'inscrit dans le respect des principes du développement durable définis notamment dans :

- La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 ;
- La loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 ;
- La loi de Modernisation de l'Economie du 4 août 2008 ;
- La loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement du 3 Août 2009 ;
- La loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) grenelle 2 du 12 juillet 2010 ;
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ;
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAf) du 13 octobre 2014 ;
- La loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2015 ;
- La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « loi Macron » du 6 Août 2015 ;
- La loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) du 7 juillet 2016 ;
- La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;
- L'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale (SCoT)
- La loi Climat et Résilience du 22 Août 2021
- La loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux

Le SCoT doit également être conforme avec les dispositions législatives et réglementaires du code de l'urbanisme. Ces obligations du SCoT se retrouvent pour partie dans son PAS puisque celui-ci définit les orientations et le projet de territoire dans le respect du cadre législatif et réglementaire du SCoT.

Le SCoT, et à travers lui son PAS, est également soumis au respect des orientations, objectifs ou actions des documents opposables de portée supérieure (L.131-1 et 2 du code de l'urbanisme) :

- Le SDAGE Adour-Garonne (2022-2027) ;
- Le SAGE « Nappes profondes » ;
- Le SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés »
- Le SAGE « Isle Dronne »
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine ;
- Les Plans de gestion des risques d'inondations (PGRI) Adour-Garonne (2022-2027).

Un projet de territoire

Le **Projet d'Aménagement Stratégique** (PAS) est le socle du projet de SCoT. Sur la base des enjeux issus du diagnostic, il exprime les grandes orientations de la politique d'aménagement et de développement pour le Cubzaguais Nord Gironde à un horizon de 20 ans. Le PAS est un document politique qui exprime le projet de territoire des élus.

Le **Document d'orientations et d'objectifs** (DOO) traduira les grandes orientations sous la forme de prescriptions et de recommandations. Ces règles seront autant de moyens à mettre en œuvre pour atteindre les orientations du PAS, à travers une déclinaison dans les documents d'urbanisme locaux (PLUi et PLU notamment) et certains documents de politiques sectorielles comme le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Au-delà du contenu réglementaire que le SCoT est tenu d'énoncer, les élus ont souhaité faire du SCoT un document réunissant l'ensemble des projets portés en commun par les deux Communautés de Communes du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde. Ainsi, le document qui suit est un véritable **projet de territoire pour le Cubzaguais Nord Gironde**.

« Le Projet d'Aménagement Stratégique définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Ils concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, les transitions écologique, énergétique et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, ainsi qu'en respectant et mettant en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages. »

Article L.141-3 du Code de l'Urbanisme

Analyser le territoire

1

Le diagnostic

Dresser un état des lieux du territoire, du point de vue démographique, économique, environnemental...

Quelle est la réalité du territoire aujourd'hui ?

Choisir un cap

2

Le PAS (Projet d'Aménagement Stratégique)

Déterminer les grandes orientations à suivre pour les 20 prochaines années

Quelle direction donner au devenir du territoire pour répondre aux enjeux ?

Se fixer Des règles

3

Le DOO (Document d'orientations et d'objectifs)

Définir les règles communes à appliquer sur le territoire pour mettre en œuvre le projet dans l'espace et dans le temps

Comment mettre en œuvre le projet ?

Répondre aux grands enjeux de demain

Ce document se situe à l'interface de plusieurs échelles :

- **L'échelle régionale.** Il prend en compte la proximité avec la métropole bordelaise et les territoires voisins avec lesquels le Cubzaguais Nord Gironde cultive des liens et des enjeux communs en matière de déplacements, de développement économique et commercial, de protection de l'environnement, etc. Les orientations du PAS prennent en compte les objectifs du Schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité du territoire (SRADDET) et sont compatibles avec ses règles.
- **L'échelle infra-territoriale.** Le PAS est la somme du travail des élus syndicaux, communautaires et municipaux du territoire. Ce sont les idées fortes issues de cette large concertation qui ont permis d'y aboutir.

Cette situation d'interface positionne le SCoT au cœur des enjeux d'aménagement pour l'avenir du territoire. Pour relever ces défis, le SCoT engage le territoire dans de nouvelles orientations d'aménagement organisées selon trois axes de priorités :

Axe 1 – Donner la priorité à l'emploi local (page 7)

Afin de rééquilibrer la vocation du territoire, la priorité est donnée au développement économique des activités pourvoyeuses d'emplois. Artisanat, petite et moyenne industrie, agriculture, tourisme, services à la personne, services publics, commerces de proximité, l'ensemble de ces secteurs seront accompagnés dans les politiques d'aménagement portées par le SCoT.

Axe 2 – Recevoir selon la capacité d'accueil (page 18)

Le territoire du Cubzaguais Nord Gironde, porte d'entrée nord de la métropole, a vocation à accueillir une population de plus en plus importante avec des profils socio-économiques diversifiés. Cependant, cet accueil ne doit pas se faire à n'importe quel prix. Ainsi la deuxième priorité est donnée au renforcement de la capacité d'accueil constituée par les équipements, les transports en commun et le parc de logement.

Axe 3 – Préserver la qualité du cadre de vie (page 30)

La troisième priorité est celle de la préservation de la qualité du cadre de vie. Si le territoire est si attractif aujourd'hui, c'est aussi, en partie, lié aux paysages naturels et agricoles qui le qualifient. Il convient donc d'utiliser l'attractivité comme levier de cette préservation, en particulier en fixant des objectifs de modération de la consommation d'espace.

Une armature territoriale, socle du développement

Le territoire se structure autour d'une armature territoriale qui témoigne du poids de l'Histoire et de la variété des paysages en s'appuyant sur les microbassins fonctionnels autour desquels s'organise la vie quotidienne des habitants, notamment en termes d'accessibilité aux services et aux loisirs.

Cette armature « classe » les communes du territoire en différentes strates, selon plusieurs critères :

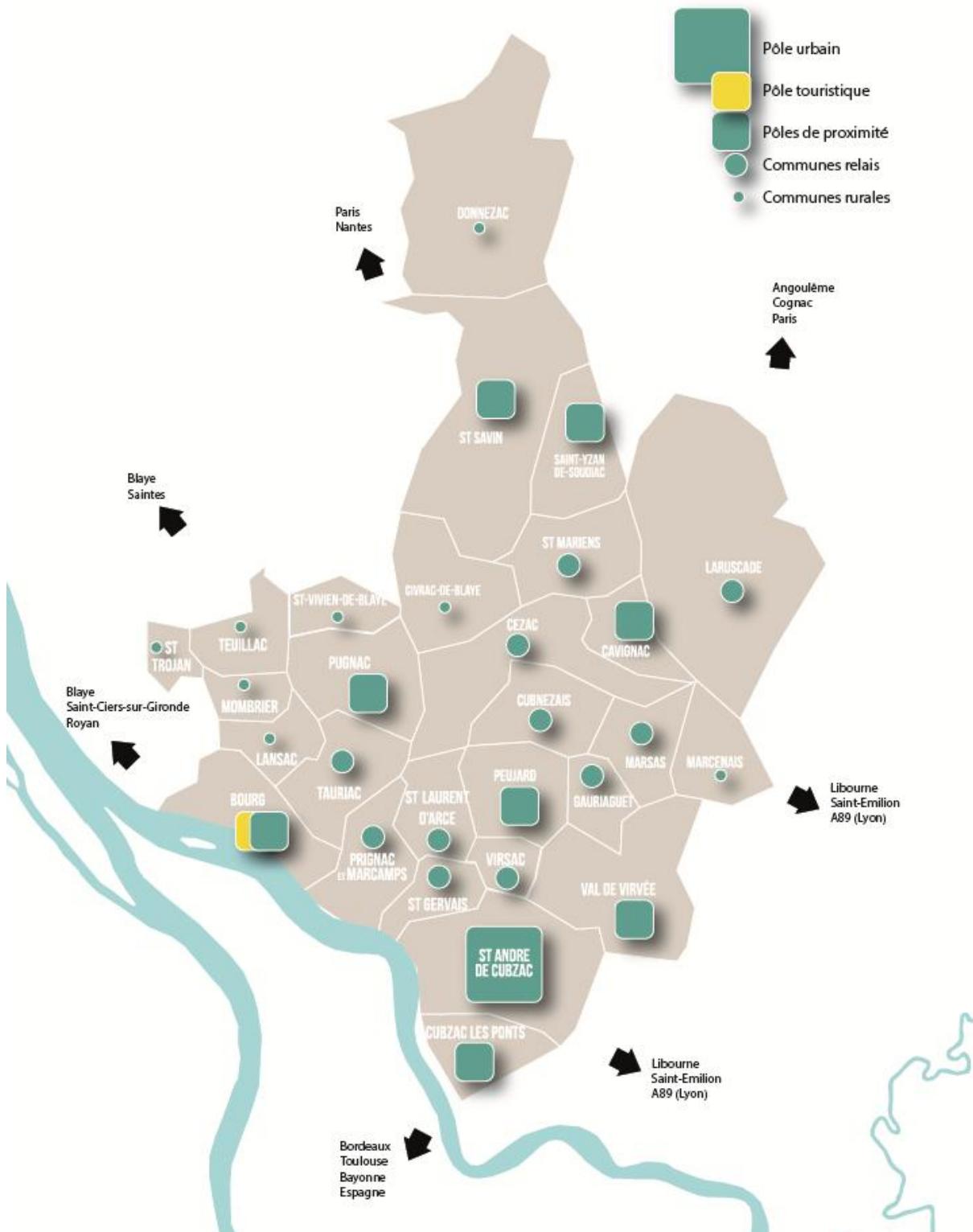
- Fonction (commerces, services, emplois, équipements...) ;
- Poids (démographie, logements) ;
- Symbolique (rôle historique, fonction administrative) ;
- Dynamiques territoriales en cours.

L'objectif est d'organiser le territoire pour localiser le développement futur. Ce dernier doit se faire en assurant la complémentarité des fonctions des différentes communes du SCoT Cubzaguais Nord Gironde. Le SCoT attribue, à chaque strate de l'armature, un rôle spécifique pour assurer le bon fonctionnement du territoire.

Ainsi, plusieurs objectifs du SCoT sont déclinés selon les strates de l'armature et le rôle qui leur est assigné (production de logements neufs, taille maximale des établissements commerciaux, densité minimales attendues, etc.

5 types de communes sont identifiées et maillent le territoire :

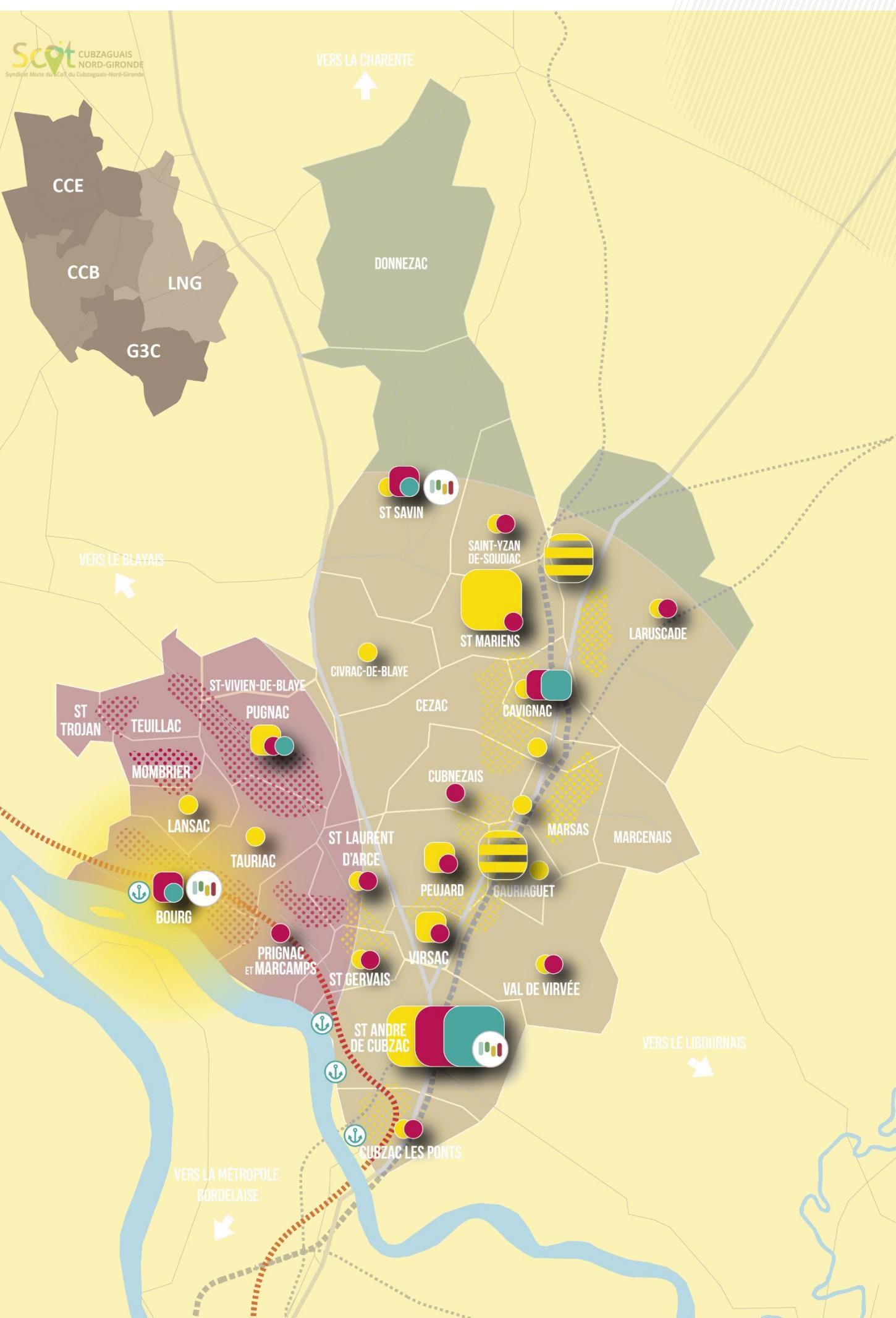
- Pôle urbain
- Pôle touristique
- Pôles de proximité
- Communes relais
- Communes rurales



Axe 1 : Donner la priorité à l'emploi local

Rappel des enjeux :

- Accompagner les habitants dans leur intégration au territoire et leur permettre d'être plus résilients face aux aléas économiques
- Optimiser les déplacements pendulaires en améliorant la mobilité du quotidien et en offrant de nouvelles perspectives professionnelles locales et formes de travail aux habitants
- Accompagner le secteur agricole / viticole en diversifiant les filières pour faire face au phénomène de déprise agricole et plus largement au changement climatique
- Maintenir et développer les commerces, notamment de proximité pour assurer la qualité de vie des habitants et la revitalisation des centres-bourgs et limiter l'évasion commerciale en proposant une offre locale diversifiée
- Structurer et valoriser les zones dans une logique d'économie de foncier, ressource rare et non renouvelable pour améliorer l'image du territoire et favoriser l'accueil des entreprises



Axe 1 : Donner la priorité à l'emploi local

Orientation 1.1 Développer l'emploi local en structurant la localisation des filières

Assurer l'attractivité économique du territoire via une bonne desserte routière et ferroviaire du territoire



Définir une stratégie pour les zones d'activités :

- Zones d'activités stratégiques
- Zones d'activités structurantes
- Zones d'activités de proximité



Prévoir de nouvelles zones d'activités pour répondre aux besoins des entreprises

Orientation 1.2 Favoriser un maillage commercial de proximité



Favoriser le développement des commerces de proximité :

- Centralité majeure
- Centralité secondaire
- Centralité relais et de proximité



Structurer les zones commerciales de périphérie :

- Zone de périphérie majeure
- Zone de périphérie relais
- Zone de périphérie de proximité

Orientation 1.3 Conforter et renouveler les filières agricoles



Encourager le développement de la sylviculture et de la filière bois

Soutenir le développement du maraîchage et de la polyculture élevage pour diversifier les activités agricoles

Préserver les terres favorables à la viticulture faisant partie de la trame pourpre



Protéger les terres agricoles dans les zones à forte pression foncière

Anticiper le phénomène de déprise et remobiliser le foncier en friche

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



Coordonner les missions d'accueil des visiteurs dans les offices de tourisme



Valoriser Bourg, le pôle touristique du territoire



Développer une stratégie touristique d'itinérance :

- Aménager et valoriser les ports
- Aménager et rendre visible la Véloroute 80



Poursuivre la collaboration Blaye Bourg Terre d'Estuaire

Orientation 1.1 Développer l'emploi local en structurant la localisation des filières

La priorité des élus est de développer l'emploi sur le territoire afin d'offrir aux habitants des emplois « locaux ». Pour cela, le SCoT se fixe des objectifs de création d'emplois, répartis selon les espaces et selon les secteurs d'activités.

1/ Assurer le développement de l'emploi local

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.

En ce sens, le SCoT Cubzaguais Nord Gironde se donne pour objectif de **renforcer le ratio entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs pour atteindre 0,55 emplois pour un actif** (+1 point par rapport au ratio actuel), **soit une perspective de création d'emplois de l'ordre de 5 800 emplois d'ici 2043.**

2/ Définir une stratégie pour les zones d'activités économiques

Pour permettre l'accueil de ces emplois, le territoire doit avoir la capacité de proposer des espaces suffisants et adaptés aux besoins des entreprises, mais également d'une qualité permettant de valoriser l'image globale du territoire. Il s'agit plus particulièrement d'attirer des entreprises à forte valeur ajoutée, ainsi que des entreprises de grande taille et de plus petite taille mais travaillant avec celles à plus forte valeur ajoutée.

Il convient ainsi de travailler à l'adéquation entre l'offre de foncier disponible sur le territoire et les besoins des entreprises pourvoyeuses d'emploi par deux biais :

- **La requalification et l'extension des espaces économiques existants en premier lieu.** La requalification des zones d'activités et la valorisation des espaces économiques existants fait partie intégrante de la stratégie de développement économique, car elle doit permettre d'améliorer l'image et l'attractivité des zones auprès des entreprises. Cet objectif induit notamment des exigences en matière de qualité environnementale, architecturale, de densification et d'insertion paysagère.
Le recensement des friches d'activités présentes sur le territoire doit permettre d'accompagner leur réinvestissement, dans l'optique de préserver les espaces agricoles et naturels.
- **La création de nouveaux espaces économiques ;** dans le respect de l'enveloppe foncière allouée par le SCoT à l'économie.

Le développement de nouveaux espaces économiques pourra se faire si les besoins sont justifiés et en cohérence avec l'armature économique du SCoT.

En parallèle, la volonté de favoriser le retour d'activités dans les centres-villes et centres-bourgs (commerces, activités médicales et de services et activités tertiaires) est affirmée, afin de maintenir une dynamique en leur sein, de rapprocher lieux de vie et de travail, et d'être plus accessible en modes doux et transports collectifs.

Le SCoT se donne ainsi un objectif d'accueil de nouveaux emplois en priorité au sein des espaces urbanisés existants, en parallèle de l'ouverture de nouvelles surfaces d'activités nécessaires à un accueil satisfaisant des entreprises.

3/ Mettre en œuvre une stratégie économique de diversification

La diversification des activités économiques du territoire est également favorisée à travers le développement de certains secteurs économiques :

- **Le confortement de l'activité artisanale, répondant à des besoins locaux d'entreprises existantes, souhaitant se développer ou s'installer sur le territoire.** Des zones moins vitrines pourront être créées, dans le but à la fois de désengorger des routes à fort trafic, et de répondre aux besoins de plus petites entreprises, ayant des besoins de visibilités moindres.
- **Le développement de l'industrie,** secteur pourvoyeur d'emplois, est encouragé dans toutes les zones d'activités.
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 dirigeables. Il se développera, en lien notamment avec l'installation de cette entreprise, en intégrant des activités sous-traitantes de fabrication, de transports et de logistique
- En tant que territoire porte d'entrée nord de la Métropole, **le développement de la logistique** est aussi ciblé, avec la création de sites pouvant accueillir ces activités, notamment dans la future zone de Gauriaguet-Peujard et en partie dans le parc d'activités de Saint-Mariens-Saint-Yzan-de-Soudiac-Laruscade.
- **Le confortement et le renouvellement des filières agricoles :** soutenir l'ensemble des activités agricoles (notamment les activités viticoles) tout en créant les conditions d'une diversification de la production agricole du territoire.
- **Le renforcement de l'économie touristique, culturelle et de loisirs :** marquer un positionnement fort en termes de tourisme vert, et optimiser les retombées économiques du tourisme, des activités culturelles et de loisirs sur l'ensemble du territoire.
- **Le développement de l'économie liée au cadre de vie, pour les entreprises et les actifs du territoire.** Il s'agit de gagner en attractivité par le développement spécifique de services adaptés aux besoins et demandes actuelles et améliorant le cadre de vie en lien avec l'emploi : équipements, logements, accueil d'enfants, santé, social, innovation, etc. En ce sens, le territoire prévoit d'étoffer l'offre en espaces de coworking et/ou tiers lieux pour soutenir les travailleurs indépendants et limiter les déplacements domicile-travail vers la métropole bordelaise.

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.

1/ Favoriser le maintien et le renforcement de l'offre commerciale au cœur des centralités

Le développement d'une offre commerciale de proximité est privilégié dans toutes les communes afin de conforter l'offre de première nécessité sur l'ensemble du territoire et de garantir un bon maillage de l'offre commerciale sur le territoire. Les commerces de petites surfaces situés au cœur des centres-villes et centres-bourgs se doivent d'être maintenus et renforcés dans une logique de multifonctionnalité des pôles de vie.

L'objectif est de redynamiser en priorité les centres-villes et centres bourgs majeurs et secondaires de l'armature commerciale (Saint André de Cubzac, Cavignac, Bourg et Saint-Savin,...), en privilégiant le développement d'une offre commerciale répondant aux besoins quotidiens, ainsi que le développement d'une offre de services complémentaires générateurs de flux : activités liées à la santé et services à la personne.

Les centralités relais et de proximités ont également vocation à être préservées dans cette même logique. Le ciblage de ces pôles vise à mener **une réflexion d'ensemble sur la requalification de leurs centralités** : aménagements qualitatifs des espaces publics, stratégie de stationnement, délimitation et protection des linéaires commerciaux les plus stratégiques.

2/ Structurer le commerce de périphérie

Le développement d'une offre commerciale nouvelle en périphérie, notamment au sein du parc Aquitaine, et dans une moindre mesure à Cavignac (zone nord et sud), a permis de réduire le niveau d'évasion commerciale observé sur le territoire de la Haute-Gironde... bien qu'elle reste encore significative. **Le territoire n'a en ce sens pas vocation à développer de nouvelles zones commerciales de périphérie mais à conforter les zones existantes afin de proposer une offre commerciale suffisante aux habitants du territoire.**

Dans l'ensemble des périphéries commerciales, il s'agira de privilégier le développement d'une offre complémentaire et non concurrente à celle des centralités.

Les éventuels développements complémentaires sur les zones commerciales existantes seront conditionnés à des objectifs forts de requalification en cas de vétusté de celle-ci, dans une ambition globale de gain de qualité et de revalorisation de l'image du territoire.

3/ Favoriser un développement commercial durable et faire évoluer les modes de distribution

Afin de prendre en compte l'évolution des modes de consommation, deux volets sont pris en compte dans le SCoT :

- Au regard du contexte local marqué par la présence de terres à vocation agricole, **le SCoT encourage la diversification des formes de vente** et notamment la vente directe, dans une optique de valorisation des produits locaux. Le SCoT soutient également les marchés et les commerces ambulants dans les secteurs où le commerce traditionnel ne peut s'implanter par manque de population.

- **Le commerce digital est également soutenu via le soutien aux solutions de vente digitale.**

Orientation 1.3 Conforter et renouveler les filières agricoles

Afin de conforter la vocation agricole du territoire, l'objectif est, à la fois, de conforter les activités existantes, en particulier les activités tournées vers la viticulture, et de renouveler les filières agricoles dans un objectif de renforcement de l'autonomie alimentaire du territoire.

1/ Protéger et valoriser les terres agricoles

Afin de protéger et valoriser au mieux les terres agricoles, le ScCoT **fixe un objectif de réduction de la consommation de foncier agricole à minima de moitié par rapport à la décennie précédente. Ainsi, davantage de terres agricoles sont garanties pour les porteurs de projets agricoles pour les 20 années à venir.**

En particulier, les terres agricoles stratégiques, situées en secteurs d'appellation d'origine contrôlée, sont protégées et notamment **la trame pourpre**. Elle correspond à l'enveloppe territoriale des terroirs viticoles à préserver du fait de leur importance économique, agronomique, patrimoniale et paysagère.

Cette dernière 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.

Le paysage local étant issu de ces activités agricoles, l'enjeu est aussi de préserver l'identité du territoire qui joue un rôle central dans l'attractivité auprès des actifs et des entreprises.

Néanmoins, considérant la crise viticole actuelle, les terres viticoles pourront connaître, en partie, une reconversion/diversification en lien avec les politiques départementales et l'accord des organismes professionnels, de façon à diversifier les activités agricoles et limiter les risques financiers d'une activité exclusive viticole.

2/ Prendre en compte les activités agricoles

Le ScCoT fixe également des objectifs de prise en compte du fonctionnement au quotidien des exploitations et des contraintes des exploitants en particulier ceux situés dans des espaces périurbains.

Afin d'assurer la protection des sièges d'exploitation et leur développement, la fonctionnalité des exploitations agricoles (foncier, bâtiment d'exploitation et bâtiment d'habitation) doit être maintenue. De manière exceptionnelle et dans le cas où un bâtiment agricole n'est plus utilisé à cette vocation, il est possible d'autoriser son changement de destination sous certaines conditions, notamment lorsqu'il ne sert plus à l'exploitation agricole, lorsqu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du secteur, qu'il constitue un enjeu architectural et patrimonial, qu'il contribue à la dynamique des hameaux et au maintien de la population sans remettre en question les dessertes en réseaux.

Pour les exploitations agricoles situées dans les espaces périurbains, des enjeux spécifiques seront pris en compte. Les circulations des engins agricoles doivent être facilitées par la préservation des cheminements. Le traitement des franges entre espaces agricoles et espaces urbains doit également être prévu dans les nouvelles opérations urbaines afin de faciliter la vie en commun.

Enfin, l'ensemble des filières agro-alimentaires doivent être prises en compte avec un soutien fort envers les entreprises des secteurs agricoles et alimentaires du territoire.

3/ Accompagner la diversification de l'agriculture dans un objectif de planification alimentaire durable

Au-delà des enjeux de préservation de l'existant, **les élus souhaitent jouer un rôle dans l'évolution du secteur agricole en encourageant la diversification dans l'idée de renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.**

Dans ce but, une stratégie foncière agricole doit être portée en lien avec les partenaires compétents, SAFER, communautés de communes et communes, en mobilisant les outils fonciers et contractuels existants.

Les deux communautés de communes mènent une démarche d'un Projet Alimentaire Territorial (PAT) commun afin de renforcer l'autonomie alimentaire du territoire. Ce document est une feuille de route qui permettra d'accompagner les évolutions dans les domaines de l'alimentation et de l'agriculture, en intégrant à son contenu un volet foncier, un volet installation, un volet restauration collective et un volet commercialisation. En parallèle, une démarche de coopération et de coordination à l'échelle de la Haute-Gironde est opérée afin de mettre en œuvre des projets alimentaires à une échelle plus large

La diversification des productions agricole est un levier central du renouvellement de l'agriculture locale. Afin d'améliorer la résilience économique de la filière, mais également la résilience alimentaire du territoire, les projets de maraîchage, d'arboriculture, de polyculture élevage et de sylviculture doivent également être accompagnés en favorisant l'accès au foncier et en remobilisant celui en friche à potentiel agricole. En parallèle, le développement de la qualité des productions agricoles et la labellisation des productions permettra d'accompagner des projets à forte valeur ajoutée. Le développement des filières de transformation de productions agricoles locales par le confortement ou la création d'équipements à la ferme ou structurants est également soutenu.

Cette diversification ne pourra se faire que si le territoire s'assure d'une gestion équilibrée de la ressource en eau permettant la satisfaction de l'ensemble des usages (alimentation en eau potable, agriculture, industrie, loisirs...)

La formation et les aides à l'installation des porteurs de projets agricoles est également un volet de la politique alimentaire du ScCoT, à travers l'accompagnement de structures permettant le test des projets (espaces-tests, chantiers d'insertion) tout en limitant l'investissement de départ. Plus généralement, le ScCoT soutient la profession agricole dans sa politique locale de soutien aux installations et d'anticipation des cessations, permettant de rendre attractif le métier d'agriculteur.

Le développement des circuits-courts et de proximité est encouragé à travers les plateformes locales d'approvisionnement et de commercialisation, les magasins de producteurs et les systèmes de livraisons mutualisées.

Finalement, l'ensemble de ces leviers doit permettre de renforcer l'autonomie alimentaire du territoire. A titre d'exemple, les cantines scolaires pourront constituer le premier objectif de relocalisation de l'approvisionnement.

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

Les élus souhaitent renforcer l'attrait touristique afin de faire évoluer le positionnement du territoire d'un territoire de halte à un véritable territoire de destination. Par ailleurs, le portage de la stratégie touristique est, largement en commun avec les autres communautés de communes de Haute Gironde, à travers la destination Blaye Bourg Terre d'Estuaire, et en partie porté par chaque office de tourisme.

1/ Mettre en réseau les différentes initiatives de promotion et d'information touristique

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.

Le SCoT soutient la stratégie de promotion de Blaye Bourg Terre d'Estuaire et notamment :

- 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 directs.

Le SCoT soutient également les actions plus locales de chacune des communautés de communes, et notamment la mise à jour du Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) pour la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde, avec l'identification, l'aménagement et l'entretien d'itinéraires sur le territoire.

2/ Structurer une offre de tourisme vert et local

Le SCoT du Cubzaguais Nord Gironde se donne pour ambition de capitaliser sur un positionnement touristique différenciant, permettant de mettre en valeur les atouts du territoire, et particulièrement son offre patrimoniale et de plein air. Il encourage le déploiement d'une saison touristique tout au long de l'année et conforter les ailes de saisons, afin de tenir compte des capacités du territoire.

Il s'agit de proposer une expérience globale différenciante, en lien avec le volet oenotouristique, au travers d'un positionnement sur le tourisme vert. Ce tourisme se doit d'être responsable et durable.

Cette stratégie touristique se base sur la valorisation des sites et des activités à fort potentiel touristique : la commune de Bourg, la forêt de la Double Saintongeaise, des espaces naturels propices à la promenade tels que le site du moulin de Charlot à Marcenais ou le site du Moron à Prignac et Marcamps, les petits ports le long de la Dordogne, le développement des bateaux de promenade, la remobilisation des chemins de halage, la mise en place de visites des carrières. L'objectif sera aussi de s'appuyer sur les habitants du territoire, premiers visiteurs du territoire.

Ce positionnement doit également passer par une valorisation des filières stratégiques à travers une logique d'itinérance : développement d'aires d'accueil pour les vans et camping-cars sur des espaces très qualitatifs, bénéficiant par exemple de points de vue remarquables, développement du cyclotourisme, poursuite de l'accueil de paquebot fluviaux, etc.

Dans ce contexte, une attention particulière devra être donnée au « petit patrimoine bâti » (moulins, puits, fontaines, croix, vieux fours, etc.). Il devra être préservé et valorisé autant que possible par une signalétique spécifique. De la même façon, le patrimoine naturel et paysager, notamment les paysages bleus (cours d'eau) et les paysages verts (arbres remarquables, prairies, forêts, etc.) devront être préservés.

Le développement touristique doit passer par une qualification du territoire et de son paysage, en particulier dans les entrées de territoire et entrées de villes stratégiques. Au-delà de l'attrait touristique, cette qualification du paysage doit également permettre de renforcer l'attractivité résidentielle et la qualité de vie sur le territoire.

Enfin, la commune de Bourg est identifiée comme pôle touristique principal apportant une forte qualité à l'offre du territoire via l'accueil de paquebots fluviaux mais également grâce à la qualité du paysage urbain et patrimonial de la commune.

3/ Conforter une offre d'hébergements adaptée

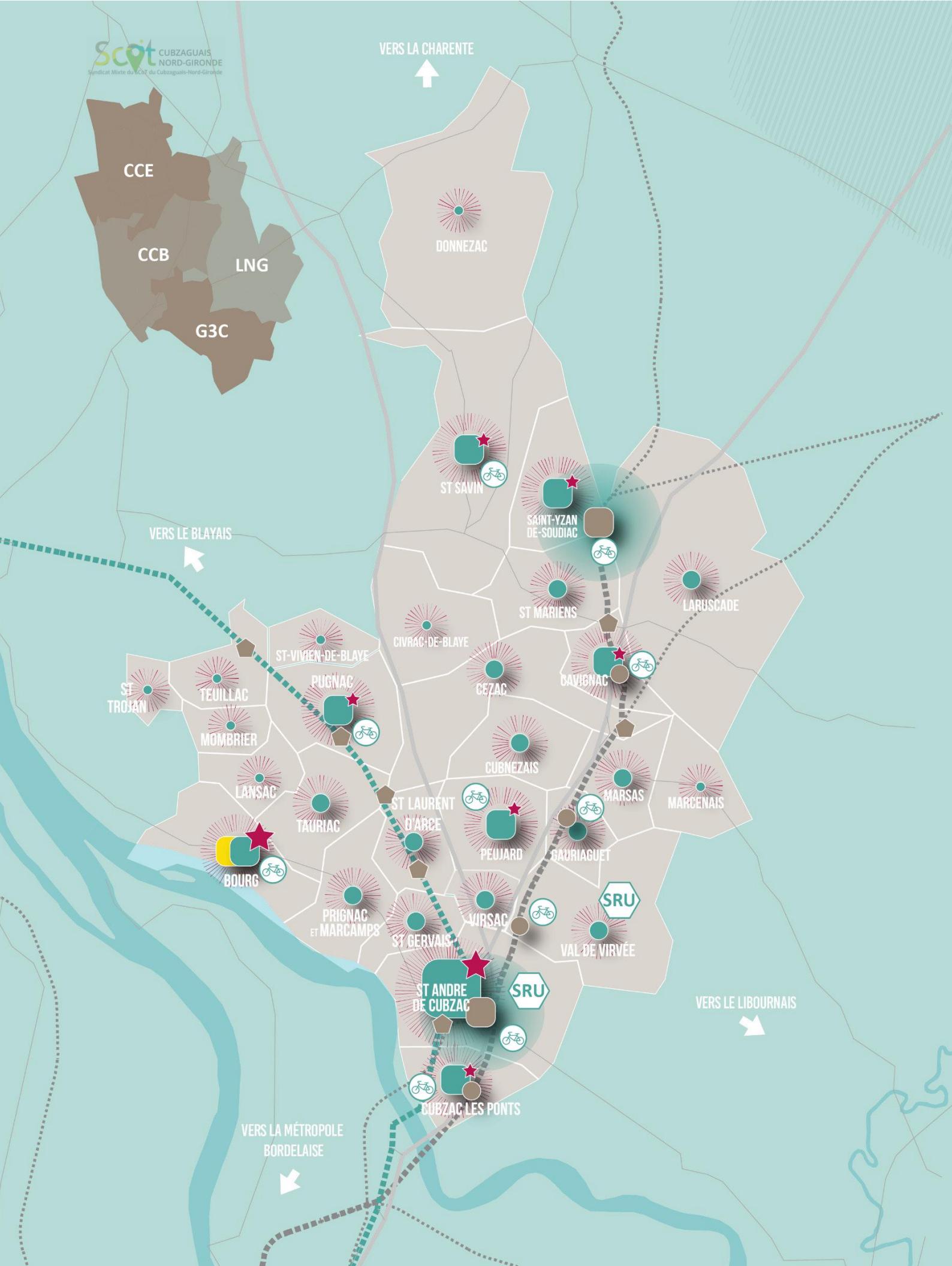
Pour atteindre les ambitions affichées en matière de tourisme, le développement de l'offre en hébergement touristique est soutenu ainsi que la diversification de l'offre proposée : hôtels, gites, tables d'hôtes, gites de groupes, campings et hébergements insolites.

Pour cela, les relations avec les professionnels du tourisme doivent être optimisées notamment grâce aux outils proposés par Blaye Bourg Terre d'Estuaire.

Axe 2 : Recevoir selon la capacité d'accueil

Rappel des enjeux :

- Maîtriser la croissance démographique afin de définir une stratégie d'équilibre territorial en matière de mobilité, de consommation foncière, et d'adaptation des équipements et services au public aux besoins de la population.
- Accompagner les parcours résidentiels en diversifiant l'offre de logements afin de renforcer la mixité sociale
- Equilibrer l'offre en équipements pour renforcer la qualité de vie, limiter les déplacements quotidiens dans un cadre de proximité et assurer l'attractivité auprès des jeunes actifs et des familles.
- Renforcer l'armature urbaine pour assurer un développement adapté et cohérent permettant notamment de réduire les déplacements.
- Revitaliser l'ensemble des centralités en utilisant l'attractivité comme levier pour les renforcer



Axe 2 : Recevoir selon la capacité d'accueil

Orientation 2.1 Maîtriser la croissance démographique et renforcer l'armature urbaine



- Renforcer l'armature urbaine :
- Maîtriser la croissance démographique dans le pôle urbain
 - Assurer la reprise de l'accueil de population dans le pôle touristique
 - Polariser la vie locale dans les pôles de proximité
 - Assurer l'accueil de population dans les communes relais
 - Maintenir la croissance démographique dans les communes rurales



Cibler la revitalisation de Bourg et Saint-André-de-Cubzac, lauréates du programme Petites villes de demain



Mettre en œuvre des actions de revitalisation dans les principaux centres-bourgs

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



Soutenir le projet de RER métropolitain



Soutenir le projet de car express



Aménager les gares, les haltes ferroviaire et les pôles routiers



Créer des quartiers de gare denses, mixtes et intermodaux

Développer les mobilités douces dans les secteurs stratégiques : quartiers de gares et centres-bourgs

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



Poursuivre la mise en œuvre des dispositifs d'amélioration de l'habitat : OPAH et ICARE



Assurer la production de logements sociaux dans les communes soumises à la loi SRU

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



Limiter l'étalement urbain

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

Les élus souhaitent maîtriser la croissance démographique afin d'inscrire le territoire dans un accueil de population et un développement résidentiel plus qualitatif ; où le cadre de vie est un élément central du projet.

1/ Maîtriser l'accueil de population en rééquilibrant l'armature urbaine

La forte attractivité résidentielle du territoire devrait perdurer dans les années à venir, notamment du fait de son excellente accessibilité, accessibilité qui sera renforcée par des projets majeurs (RER métropolitain, réflexion sur un projet d'échangeur supplémentaire sur l'A10 à Saint-Christoly-de-Blaye). Cependant, afin de préserver le cadre environnemental et paysager qui fonde la qualité du territoire, la croissance démographique doit être mieux maîtrisée.

L'ambition des élus pour les 20 années à venir est de prévoir une croissance annuelle moyenne de la population de 1,3%, permettant d'accueillir environ 775 habitants supplémentaires par an, soit environ 15 500 habitants en plus d'ici 20 ans. Cette croissance démographique est répartie entre les communes au regard de l'armature urbaine, définie selon les critères suivants :

- La population actuelle et la dynamique démographique récente, qui varie notamment selon les secteurs du territoire.
- Les équipements présents dans les communes : notamment les écoles, l'accès aux infrastructures de transports, l'assainissement et l'accès au haut débit.
- L'ambition de développement des élus municipaux.

Le territoire s'engage donc à freiner progressivement, et de manière territorialisée, la croissance démographique afin de pouvoir maîtriser les pressions et continuer à proposer un cadre de vie de qualité, en deux étapes :

- une 1ère phase à 2031 avec une croissance annuelle moyenne à 1,4% à l'échelle du territoire,
- une 2ème phase à 2043 avec une croissance annuelle moyenne à 1,2% à l'échelle du territoire.

Ce scénario vise à limiter à environ **73 500** le nombre de résidents permanents sur le territoire à l'horizon 2043.

La répartition de l'accueil des nouveaux habitants se fait en tenant compte du profil et des capacités de chaque niveau de polarité comme défini dans l'armature territoriale.

Les ambitions démographiques pour chaque polarité sont les suivantes :

	Ambition démographique
Pôle urbain	Maîtriser la croissance démographique, en diminuant le rythme par rapport à la dynamique passée
Pôle touristique	Assurer la reprise de l'accueil de population, en augmentant le rythme par rapport à la dynamique passée
Pôles de proximité	Polariser l'accueil de population, avec une croissance démographique soutenue
Communes relais	Assurer l'accueil de population pour profiter des équipements existants
Communes rurales	Maintenir la croissance démographique pour maintenir les équipements existants

2/ Revitaliser l'ensemble des centralités

Le territoire s'engage dans le réinvestissement des centralités (centres-villes, centres-bourgs, centres-villages) en mettant en œuvre une approche transversale. Cette approche s'appuie sur un diagnostic multithématique (habitat, commerce, espace public) et une démarche multi partenariale et participative. Cette orientation vise également à agir sur la qualité résidentielle et des espaces publics pour rendre les centralités désirables pour l'accueil de nouveaux ménages.

La mise en œuvre du programme Petites villes de demain pour les deux communes lauréates, Bourg et Saint-André-de-Cubzac, doit non seulement, permettre d'accompagner ces deux pôles mais également servir de retour d'expérience pour l'ensemble des communes du territoire.

La stratégie de revitalisation des centralités se base sur trois dimensions :

- Une politique de rénovation du parc privé de logements et de lutte contre la vacance de logements
- La qualification de l'espace public et l'accessibilité routière, cyclable et piétonne
- La stratégie pour les commerces de proximité

3/ Assurer l'accès aux équipements

Cette orientation vise à conforter et rééquilibrer l'armature urbaine en offrant des services et équipements adaptés à chaque niveau de polarité.

Saint-André-de-Cubzac concentre plusieurs marqueurs métropolitains à valoriser tels que la gare SNCF, le Champs de Foire, la future piscine, le cinéma, la zone commerciale du parc Aquitaine, l'EHPAD.

Les pôles de proximité sont identifiés comme structurants pour les bassins de vie avec lesquels ils fonctionnent. Afin de renforcer ce positionnement, les services et équipements publics scolaires, notamment lycée, administratifs, sportifs, culturels et médicaux constituent une offre de proximité qui structure les bassins de vie. Elle doit être confortée en lien avec les futurs besoins du territoire pour limiter les déplacements des habitants et pour renforcer l'animation dans les pôles structurants.

Les communes relais, au-delà des équipements de dimension communale, et en lien avec les besoins identifiés de la population, pourront accueillir des équipements de dimension intercommunale, par exemple un accueil de loisir, un collège ou des équipements de loisirs.

Les communes rurales du territoire doivent notamment parvenir à maintenir un bon niveau d'équipements de proximité, notamment leur école.

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

Face au défi environnemental, social et de santé publique posé par l'usage de la voiture individuelle, les élus du SCOT souhaitent d'une part, encourager l'utilisation de l'ensemble des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle et d'autre part, structurer l'armature urbaine pour mieux articuler les mobilités.

1/ Soutenir le transport ferré et le projet de RER métropolitain

L'arrivée du RER métropolitain à l'horizon 2026-2028 est en enjeu crucial pour le territoire qui se positionne pour la réussite de ce projet en faisant des gares et des haltes de véritables quartiers de gare en fonction de leur typologie :

- La gare de Saint-André-de-Cubzac, située en secteur dense est la porte d'entrée nord principale de la métropole bordelaise ainsi que de l'arrondissement de Blaye.
- La gare de Saint-Mariens - Saint-Yzan-de-Soudiac, est la porte d'entrée nord secondaire ayant une aire d'influence s'étendant jusqu'en Charente Maritime.
- Les haltes ferroviaires de Cubzac-les-Ponts, Aubie - Saint-Antoine, Gauriaguet et Cavignac auront une influence plus locale.

Autour des gares, de véritables quartiers de gare seront structurés en favorisant la densité des nouvelles opérations de logement, la mixité des fonctions urbaines (habitat, activités et commerces) et l'intermodalité (piétonne, cyclable, transports en commun et stationnement).

En dehors de ce projet structurant et dans le contexte de l'accélération du changement climatique, toutes les voies de chemin de fer, y compris celles qui ne sont plus en service, doivent être conservées en vue de leur éventuelle remobilisation dans une vocation de mobilité : notamment les emprises des lignes de Châteauneuf-sur-Charente-Saint-Mariens-Saint-Yzan, de Blaye-Saint-Mariens-Saint-Yzan, de Coutras-Cavignac et de Clérac-Charente-Saint-Mariens-Saint-Yzan.

Dans l'attente de la réalisation des études de faisabilité et des financements nécessaires à leur remobilisation, ces emprises peuvent être mobilisées pour des déplacements de proximité du quotidien cyclables et piétons.

2/ Encourager les alternatives à la voiture individuelle

L'ambition de repenser l'usage de la voiture individuelle repose sur de nombreuses solutions de mobilité alternatives.

La transversalité des modes de transports ambitionnée par le territoire permettra par ailleurs de répondre aux manques et problématiques aujourd'hui soulevées en matière de déplacements à l'échelle territoriale et extraterritoriale notamment pour les déplacements est-ouest, avec les communes de Blaye et de Libourne. L'interaction avec les territoires voisins est également une priorité pour le Cubzaguais Nord Gironde afin de renforcer les principes de mobilités entre les territoires.

L'usage de la voiture individuelle peut être optimisé dans le cadre d'une stratégie visant à favoriser le covoiturage et le partage de voitures en gare ou à proximité des échangeurs. Ces alternatives à la voiture individuelle doivent être encouragées, en lien avec le conseil régional et le conseil départemental

La politique de stationnement favorisant le rabattement vers les transports en commun doit être poursuivie. Elle a déjà été mise en place autour de la gare de Saint-André-de-Cubzac, de Cavignac, de Saint-Yzan-de-Soudiac et peut être répliquée autour des autres gares. Cette politique de stationnement vise à favoriser l'intermodalité voiture - autres modes de déplacement.

Le territoire soutient le développement de la ligne de car-express Bordeaux-Blaye et des pôles routiers qui constituent un levier fort de l'aménagement du territoire en partenariat avec la Région. L'objectif est d'optimiser le réseau de car actuel, en lien avec les polarités d'habitat, d'emplois, d'équipements et de services.

Afin de diversifier l'offre de TC et la rendre accessible à tous, les CdC mettent en place des services (ex. TAD) et coopèrent avec les acteurs de la mobilité via un Contrat Opérationnel qui prévoit des actions en la matière (lignes de covoiturage dynamique, autopartage, etc.)

La transition des mobilités doit aussi se traduire avec l'usage de véhicules hybrides, fonctionnant au biogaz, à l'hydrogène et ou complètement électrique. Afin d'encourager cette transition, le territoire devra permettre l'installation des bornes et stations adaptées à ces nouveaux fonctionnements.

3/ Encourager les modes doux de déplacement

L'aménagement du territoire mis en œuvre à travers les orientations du SCoT vise à favoriser l'usage des modes actifs de déplacements, principalement vélo et marche. Ces aménagements doivent servir tant pour les mobilités quotidiennes liées au travail ou à l'accès aux services, que pour les loisirs occasionnels.

Les itinéraires cyclables et les cheminements piétons, doivent être maillés, vers les équipements principaux (arrêts de bus, gares, écoles, collèges, lycées et équipements sportifs) et entre eux, dans une démarche intercommunale. Les schémas directeurs cyclables du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde ciblent les axes à développer de manière hiérarchisée et phasée en vue de développer un maillage complet du territoire.

Dans les nouvelles opérations d'aménagements, les itinéraires doux devront être pensés en vue de favoriser leur efficacité, la sécurité des cyclistes et des piétons, les espaces de stationnement pour les vélos, en particulier dans les quartiers de gare et les centres-bourgs.

La réduction de la vitesse de circulation automobile dans les centres-bourgs sera maintenue pour favoriser les modes doux de déplacements.

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

Le projet des élus a pour objectif de proposer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements et d'hébergement sur le territoire, en favorisant la mixité sociale.

Pour y parvenir, le Grand Cubzaguais s'appuie sur la réalisation d'un Programme Local d'Habitat ; tandis que Latitude Nord Gironde traite cette question et son opérationnalité dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

1/ Favoriser une offre de logements abordables

En premier lieu, la diversité de l'offre devra être renforcée afin d'accompagner l'ensemble des parcours résidentiels.

Afin de pallier la standardisation du parc de logements et de favoriser la réalisation de parcours résidentiels fluides, le parc de logements doit être diversifié en termes de statut d'occupation (logement social, accession abordable à la propriété) mais aussi en termes de taille (T1 au T3), de types (maisons ou appartements) et de prix.

En particulier, Saint-André-de-Cubzac et Val-de-Virvée étant soumises à la loi SRU, elles devront accroître la production de logements sociaux afin d'atteindre 25% du parc de logements en 2037.

Enfin, ce total de logements à produire devra être réparti entre la production dans le tissu urbain constitué (en densification) et les extensions de l'urbanisation.

Ces objectifs de production tant quantitatifs que qualitatifs s'adaptent en fonction des enjeux de chacun des niveaux d'armature urbaine. Les pôles devront accueillir la majorité de la production de logements car ils concentrent services, commerces et transports en commun. Les communes rurales sont également susceptibles d'accueillir des logements sociaux, en favorisant de petites productions en centralité dans les petits bourgs. Il s'agira de faire la promotion des équilibres de peuplement.

2/ Améliorer la qualité du parc existant

L'amélioration du parc privé de logements existant est un volet important du projet de territoire avec la relance de deux dispositifs :

- L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) qui permet d'accompagner et de mobiliser des financements pour les travaux d'amélioration énergétique l'adaptation des logements et la conformité des installations d'assainissement individuel de l'habitat privé pour les propriétaires ayant des revenus modestes.
- La plateforme ICARE qui fournit un accompagnement technique et financier à tous les propriétaires souhaitant rénover leur logement.

Les deux communes lauréates Petites villes de demain ont l'opportunité de mobiliser davantage d'outils pour l'amélioration du parc privé et notamment une OPAH - renouvellement urbain, qui permettra de cibler les propriétaires dans les secteurs à rénover.

Le recours à l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine pourra également permettre d'apporter aux communes et aux communautés de communes un appui dans le portage foncier à vocation de revitalisation urbaine et dans le développement du parc de logements.

Par ailleurs, la rénovation et l'amélioration du patrimoine ancien de caractère permettront de créer une offre de logements diversifiée mettant en avant le patrimoine bâti caractéristique du territoire.

3/ Assurer l'accès au logement pour tous

Afin d'offrir des réponses à tous les jeunes en matière de parcours résidentiel, la collectivité souhaite accompagner le développement d'offres nouvelles, en recherchant des solutions dans le parc privé existant (colocation, sous location, logements touristiques, etc.) et en incitant au développement d'une offre de petits logements dans le parc social et privé.

Le maintien des personnes âgées ou handicapées à domicile sera amélioré par l'adaptation et l'évolutivité des logements tant dans le parc social que dans le parc privé. Une offre nouvelle pourra également être développée en incluant une part de logements adaptés dans chaque opération en avec la réalisation d'habitat dédié ou de résidences intergénérationnelles.

Pour répondre aux besoins en logement des plus précaires, la collectivité s'engage à proposer des solutions diversifiées améliorant le chainage entre l'hébergement et le logement pérenne, telles que le développement du parc social, l'offre de logements d'urgence ou l'intermédiation locative.

Concernant les publics spécifiques, une attention particulière doit être également portée aux travailleurs saisonniers.

Enfin, des solutions adaptées seront étudiées pour répondre aux besoins des populations des gens du voyage souhaitant se sédentariser sur le territoire ou conserver un mode de vie de migrations ponctuelles, en s'appuyant sur la mise en application du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

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

Les élus du Cubzaguais Nord Gironde souhaitent maîtriser la pression urbaine que subissent les paysages locaux. L'objectif est de donner à voir l'identité du territoire en accompagnant l'insertion qualitative des projets.

1/ Se fixer des principes d'urbanisme communs

La recherche de surfaces constructibles à l'intérieur de la tâche urbaine principale est priorisée, selon les principes suivants :

- Donner la priorité aux constructions dans les dents creuses
- Favoriser la mise sur le marché et la récupération des logements vacants
- Favoriser le réinvestissement des bâtiments en friche
- Maîtriser la division parcellaire
- Maîtriser la densification en fonction des critères suivants : présence d'une zone inondable, d'un jardin cultivé, d'un arbre remarquable ou d'une zone humide

En dehors de la tâche urbaine principale, les principes sont les suivants :

- Maîtriser la densification des hameaux et des écarts
- Permettre l'évolution du bâti existant (extension du bâti, annexes)
- Limiter les extensions autour des hameaux et des écarts en lien notamment avec les réseaux existants
- Autoriser stratégiquement le changement de destination des bâtiments agricoles valorisant le patrimoine architectural et préservant l'environnement aux conditions de dessertes et aux réseaux satisfaisants.

Les extensions de l'urbanisation sont possibles dans les conditions suivantes :

- Prévoir les extensions de l'urbanisation seulement en continuité des enveloppes urbaines telles que définies par le SCoT.
- Assurer un niveau de densité relativement important dans les nouvelles opérations

2/ Favoriser la qualité environnementale, paysagère, urbaine et architecturale des nouvelles opérations

Le socle environnemental et paysager devra être intégré aux projets de nouvelles opérations afin de mieux en mesurer les impacts. Ce socle est composé de la trame verte et bleue ainsi que des éléments de reliefs. Ils doivent déterminer les grands axes de projets. Il s'agit de contribuer à une urbanisation plus respectueuse de l'environnement.

La densification devra être maîtrisée dans le but de trouver un juste équilibre entre végétalisation et espaces bâtis. La densification des espaces bâties existants est un objectif devant tendre vers un urbanisme plus vertueux. Malgré tout, il est nécessaire de chercher un juste équilibre entre végétalisation et densification. Cette végétalisation (préservée ou créée) a une double fonction : elle doit le support de connexions biologiques, mais également elle est la source d'usages récréatifs.

Les franges urbaines devront être travaillées pour constituer de véritables limites à l'urbanisation. L'objectif est de créer des espaces multifonctionnels (liaisons douces, espaces verts, etc.) permettant de mieux gérer les conflits d'usages entre activités agricoles et quartiers résidentiels.

Enfin, les paysages dégradés devront être requalifiés notamment certaines entrées de ville ou certaines zones d'activités.

3/ Favoriser la diversité des formes urbaines

Les formes urbaines devront être plus diversifiées et mieux prendre en compte leur environnement naturel et bâti tout en répondant aux besoins des usagers. Dans les nouvelles opérations d'aménagement, les formes urbaines devront être exemplaires en termes d'équilibre entre l'espace bâti et l'espace libre végétalisé afin de rendre acceptable une densité plus importante, en particulier dans le pôle urbain et dans les pôles de proximité.

La diversité des formes urbaines doit permettre de limiter la standardisation des paysages en offrant des projets adaptés à chaque situation et s'inspirant de l'identité et de l'architecture locale.

Enfin, elle doit aussi permettre de s'adapter aux modes de vie des habitants. Les prolongements extérieurs des logements devront être valorisés et diversifiés par la réalisation de maisons avec jardins, mais aussi d'appartements avec terrasses ou balcons. Ces espaces privatifs devront être conçus pour favoriser des conditions d'usage optimales en assurant l'intimité par rapport aux vues extérieures et aux habitations avoisinantes.

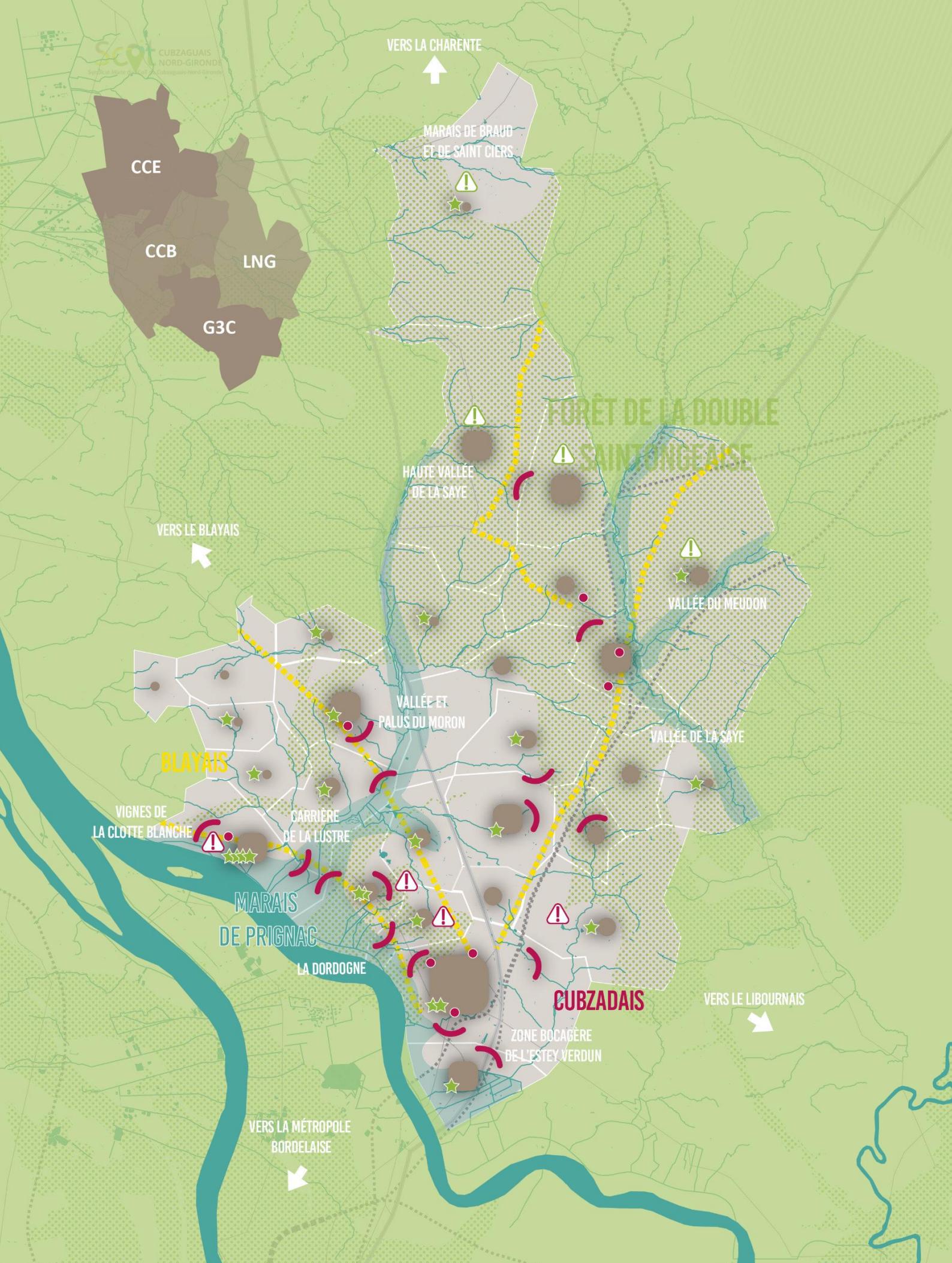
La mutation des tissus résidentiels pavillonnaire par densification devra être maîtrisée pour assurer le bon fonctionnement des quartiers.

La mixité fonctionnelle devra être encouragée dans les centralités afin de favoriser les activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle. Ainsi, les nouvelles opérations pourront prévoir des rez-de-chaussée dédiés à l'accueil d'activités, de commerces, d'équipements ou de services, selon les besoins identifiés.

Axe 3 : Préserver la qualité du cadre de vie

Rappel des enjeux :

- Protéger et valoriser le patrimoine bâti, paysager et naturel, qu'il bénéficie d'une protection officielle ou qu'il soit simplement remarquable, afin de renforcer l'attrait pour le territoire
- Préserver les milieux naturels écologiquement remarquables, rendant d'importants services écosystémiques, soumis ou non à des mesures de protection
- Maintenir la diversité paysagère pour pérenniser le cadre rural et assurer la spécificité du territoire via le lien entre les espaces agricoles, naturels et les espaces bâties
- Maîtriser l'urbanisation par rapport aux milieux naturels protégés et sensibles
- Préserver le système eau en tant que ressource essentielle à protéger à tous les moments de son cycle : maintien des zones humides, amélioration de l'assainissement collectif, gestion des polluants issus des pratiques agricoles et d'activités de production, gestion quantitative des eaux souterraines
- Gérer les risques par un évitemment des zones d'aléa afin de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens, et par une amélioration de la résilience du territoire via la maîtrise de l'imperméabilisation des sols, la préservation des zones naturelles forestières et humides.
- S'adapter au changement climatique à travers le maintien, la valorisation et la protection des espaces naturels et en particulier des forêts et des zones humides.
- Maîtriser le développement des énergies renouvelables en cohérence avec la limitation de la consommation d'espace, la production de déchets, ou encore la modification des paysages



Axe 3 : Préserver la qualité du cadre de vie

Orientation 3.1 Préserver le patrimoine naturel et les ressources



Protéger et valoriser le patrimoine naturel du territoire : Natura 2000, ZNIEFF, ZPENS et réserve de biosphère



Protéger les cours d'eau



Identifier, préserver et restaurer les zones humides



Reconnecter la trame verte et bleue



Préserver les coupures d'urbanisation

Orientation 3.2 Qualifier le paysage pour renforcer l'identité locale



Maintenir les prairies en limitant leur enrichissement dans la forêt de la Double Saintongeaise



Maintenir des paysages ouverts dans les vallées en limitant l'enrichissement dans le Cubzadais



Maintenir les vignes tout en maîtrisant l'intensification agricole dans le Blayais



Maîtriser les cultures dans les zones humides en limitant l'intensification agricole et maintenir des paysages ouverts sur les coteaux dans le Marais de Prignac-et-Marcamps



Protéger et valoriser le patrimoine réglementé et ordinaire



Requalifier les entrées de ville stratégiques



Qualifier les itinéraires de découverte routiers

Orientation 3.3 Accompagner la transition énergétique du territoire



Améliorer les performances énergétiques des bâtiments grâce aux dispositifs de Haute Gironde OPAH et ICARE

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



Cibler les secteurs de développement de l'urbanisation en dehors des zones d'aléas :

- Risque d'effondrement de cavités
- Risque de feux de forêts



Orientation 3.1 Préserver le patrimoine naturel et les ressources

Les élus ont l'ambition de préserver la qualité du cadre de vie à travers la recherche de l'équilibre entre un projet de développement économique et démographique maîtrisé et la préservation du patrimoine naturel.

1/ Protéger et valoriser le patrimoine naturel du territoire

Le territoire du Cubzaguais Nord Gironde possède un grand nombre de milieux remarquables : zones humides, espaces forestiers, ouverts ou semi-ouverts, prairies, etc.

Certains sont reconnus et valorisés par plusieurs périmètres d'inventaire ou de protection, tels que les espaces Natura2000, les ZNIEFF, et les ZPENS. C'est le cas notamment du site du Moron, réservoir de biodiversité à protéger et valoriser et du réseau hydrographique dense des trois bassins versants de rivière qui concernent le territoire : les bassins versants de la Saye, du Moron et de la Livenne. Ces espaces reconnus réglementairement doivent être protégés en priorité.

D'autres espaces de nature, non reconnus car plus ordinaires, mais ayant une fonctionnalité écologique et paysagère importante, tels que les haies, les prairies permanentes, les mares, les bosquets et les plaines agricoles, seront également identifiés et préservés.

2/ Identifier, préserver et restaurer les zones humides

La préservation et la valorisation des zones humides avérées est également une priorité. Elles font l'objet de protections réglementaires car elles remplissent un rôle essentiel pour la biodiversité et la gestion de l'eau. Dès lors qu'un projet d'aménagement porte atteinte à une telle zone, et afin de maintenir un réseau de zones humides fonctionnelles, des mesures compensatoires doivent être envisagées au titre de la loi sur l'eau.

Le territoire du Cubzaguais Nord Gironde, concerné par trois bassins versants de rivière, présente un réseau hydrographique dense, et de nombreux milieux humides, qu'il conviendra de protéger et valoriser. A ce titre le SCoT s'appuiera sur les inventaires de zones humides prévus ou en cours de réalisation par les trois syndicats de gestion de bassins versants de rivière pour les protéger.

Les activités agricoles peuvent avoir un impact sur les milieux humides. L'accompagnement dans l'évolution des pratiques agricoles employées pourra ainsi être envisagé, notamment dans les secteurs à enjeux. Par ailleurs, l'entretien des milieux humides doit permettre d'éviter leurs fermetures par le couvert végétal et occasionner leurs disparitions.

Au-delà de l'identification et de la préservation de ces milieux humides, la restauration des cours d'eau et l'amélioration de leur état écologique sont des objectifs essentiels. Le rôle des syndicats est d'assurer les travaux de restauration et d'améliorer l'état écologique des cours d'eau, afin de restaurer les continuités écologiques.

3/ Préserver et restaurer les continuités écologiques

Pour lutter contre l'érosion de la biodiversité et la fragmentation des espaces naturels fonctionnels, le SCoT se donne des objectifs de protection, de valorisation et de restauration des corridors écologiques, qui permettent d'assurer un maillage et une connexion entre les milieux naturels.

Dans un contexte d'intensification urbaine du territoire, il conviendra de préserver les coupures d'urbanisation, qui jouent à la fois un rôle paysager, mais également un rôle écologique, favorisant les échanges à proximité des zones urbaines, entre les milieux naturels. Les connexions écologiques existantes au sein des enveloppes urbaines, constitués de jardins et d'espaces verts, devront également être identifiées et maintenues. Cette végétalisation (préservée ou créée) a une double fonction : elle doit être le support de connexions biologiques, mais également elle est la source d'usages récréatifs.

Les grandes infrastructures de transport qui traversent le territoire, tels que la RN10, A10, TER, LGV, constituent des obstacles pour les échanges entre les réservoirs de biodiversité et fragmentent le territoire. Les projets d'aménagement à venir devront prendre en compte les déplacements des espèces.

En fonction du niveau de sensibilité écologique et de la qualité des corridors identifiés, le SCoT détermine des secteurs complémentaires à protéger ou à restaurer. La restauration des réservoirs de biodiversité a pour but de retrouver les fonctionnalités écologiques de ces espaces essentiels à la faune et la flore du territoire. La Loi Climat et Résilience crée les zones de renaturation préférentielle que le SCoT doit identifier.

4/ Assurer l'avenir de la desserte en eau potable

L'alimentation en eau potable constitue le premier usage des nappes profondes en Gironde. Il est indispensable de prévoir le développement en lien avec l'usage de ces ressources. Au-delà de la pression qui pourrait être exercée sur ces ressources naturelles, déficitaires pour certaines comme la nappe de l'Eocène Centre, les projets d'aménagements devront également tenir compte des capacités de production et de stockage ainsi que de la nature et l'état des équipements en place permettant d'assurer la desserte en eau potable et du taux de renouvellement des réseaux.

L'optimisation des usages, les économies d'eau et la maîtrise des consommations seront la clé pour garantir la préservation quantitative et qualitative des nappes profondes. L'utilisation d'eau non potable pour certains usages ainsi que le recours à la récupération des eaux de pluies et à la réutilisation des eaux permettra d'alléger la demande en eau potable au sein des réseaux de distribution (défense incendie, arrosage).

Il conviendra également de tenir compte des diagnostics réalisés qui ont permis d'identifier des points faibles : dépassement d'autorisation, capacité de production à saturation, capacité de stockage insuffisante ou dimensionnement de réseau inadapté.

Orientation 3.2 Qualifier le paysage pour renforcer l'identité locale

La qualité paysagère est identifiée par les élus comme un sujet d'aménagement central pour renforcer la qualité du cadre de vie pour les habitants, mais également pour maintenir l'attractivité du territoire auprès des touristes.

1/ Maintenir les spécificités paysagères de chaque unité

Le territoire compte quatre unités paysagères qui reposent sur un socle géographique combiné aux activités humaines, notamment l'urbanisation et l'agriculture. Le SCOT fixe un objectif de préservation et de mise en valeur de ces paysages locaux caractéristiques. **De manière générale, pour les quatre unités paysagères, l'étalement urbain devra être limité et les coupures d'urbanisation maintenues.**

Le projet d'aménagement doit également s'adapter aux spécificités des quatre unités paysagères :

- Dans la forêt de la Double Saintongeaise, maintenir les prairies en limitant leur enfrichement.
- Dans le Cubzadais, maintenir des paysages ouverts dans les vallées en limitant l'enfrichement.
- Dans le Blayais, maintenir les vignes et les espaces de cultures tout en maîtrisant l'intensification agricole.
- Dans le Marais de Prignac-et-Marcamps, maîtriser les cultures dans les zones humides en limitant l'intensification agricole et maintenir des paysages ouverts sur les coteaux.

2/ Protéger et valoriser les éléments paysagers locaux

L'ensemble des projets menés sur le territoire doivent être accompagnés d'une réflexion considérant une double échelle :

- **le grand paysage : les lignes d'horizon, les ruptures de pente, le paysage agricole, les lignes de crête et les perspectives**
- **la proximité : le tissu patrimonial existant, le petit patrimoine, les éléments végétaux remarquable, l'eau, le bâti agricole**

Le territoire compte de nombreux bâtiments anciens, protégés ou non au titre des monuments historiques, participant à la valorisation du paysage urbain ou rural : des châteaux, des maisons bourgeoises, des maisons girondines, des alignements d'échoppes, des fermes anciennes, etc. Les éléments du petit patrimoine participent également du charme du territoire : les croix, les fours, les fontaines, les moulins, les puits, etc. L'ensemble de ces éléments doit être identifié et valorisé par de la signalétique, afin de qualifier le paysage local. L'objectif est également de prévoir leur intégration dans le cadre de projets de renouvellement urbain.

Les arbres remarquables, les haies, les ripisylves, les bois alluviaux, ainsi que les boisements épars constituent une richesse patrimoniale en plus d'une richesse écologique. Ces éléments seront identifiés à l'échelle locale, et pourront faire l'objet de protection dans les documents d'urbanisme locaux.

Les berges et les petits ports situés le long de la Dordogne font aussi partie du patrimoine visuel et paysager qui qualifie le paysage de la vallée. Ces éléments emblématiques du territoire et de son identité estuarienne seront préservés. Au-delà du rôle paysager, les berges jouent un rôle important à plusieurs titres, biodiversité, mobilités, gestion des eaux. Il s'agira d'identifier les berges de cours d'eau à valoriser et à aménager. Ces aménagements pourront aussi être un vecteur

d'attractivité touristique, pour découvrir la faune et la flore, se promener, faire du sport. L'organisation de ces pratiques, dans le respect du milieu, doit contribuer à faire de cette trame bleue un nouvel espace récréatif encadré.

Au sein des quatre unités paysagères évoquées, les vues emblématiques devront être préservées. La perception et la visibilité de ces grands motifs et des ensembles paysagers remarquables et faisant l'identité du territoire doivent être garantis, en préservant des « fenêtres » sur les horizons proches et lointains qui révèlent la richesse du territoire notamment depuis les axes de communication.

3/ Mettre en valeur la découverte du paysage par des itinéraires

Le développement de multiples circuits de randonnées, pédestre, équestre, cyclable et nautique permettra de valoriser la qualité et la diversité de ces paysages et de renforcer leur lien en soulignant leur complémentarité. La découverte des sites emblématiques doit donc être organisée par ce biais et notamment via la compétence circuits de randonnée.

La découverte des paysages du territoire se fait également via la route, c'est pourquoi un soin particulier devra être donné aux paysages des routes principales et aux entrées de ville.

Les entrées de ville ont une incidence sur la perception globale du territoire. Afin d'améliorer ces dernières, l'aménagement des interfaces entre la ville et la campagne doit s'appuyer sur les caractéristiques paysagères. Les éléments susceptibles de créer des ruptures de cette perception globale doivent donc être limités.

Les portes d'entrée (interfaces villes-gares, villes-routes et villes-chemins pédestres) sont les lieux où se forme la première image du territoire : ces ensembles caractéristiques seront valorisés. Une attention particulière y sera donc portée notamment sur les routes traversant les villages où des aménagements paysagers pourront être prévus.

4/ Valoriser les paysages de l'eau

Le territoire est traversé par de nombreux cours d'eau avec lesquels les liens ont souvent été distendus. Pourtant, la Dordogne, le Moron, la Saye, la Livenne, les autres cours d'eau, de même que les mares et les étangs constituent des éléments paysagers remarquables pour le territoire.

Afin d'améliorer le cadre de vie des habitants et de renforcer l'attractivité touristique, le SCoT prévoit de développer les liens paysager avec l'eau à toutes les échelles : protection des ripisylves et des bois alluviaux autour des cours d'eau, préservation des mares, mise en valeur du patrimoine lié à l'eau (fontaines, puits, moulins, lavoirs, etc.), aménagement et valorisation des ports du territoire, aménagement des chemins pédestres ayant des vues sur les cours d'eau et développement des mobilités fluviales. Une attention particulière devra être portée au paysage du fleuve et au paysage depuis le fleuve afin de qualifier le territoire.

Orientation 3.3 Accompagner la transition énergétique du territoire

Afin d'accompagner la transition énergétique du territoire, deux axes d'action ont été identifiés : réduire les consommations énergétiques et augmenter la production issue des énergies renouvelables.

1/ Améliorer les performances énergétiques des bâtiments

Le SCoT entend lutter contre la précarité énergétique. L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de la Haute-Gironde 2022-2026 est en cours sur le territoire. Ce dispositif accompagne les propriétaires modestes dans l'amélioration énergétique de leurs logements. Les populations les plus vulnérables sont aussi les plus exposées à la précarité énergétique, aggravée aujourd'hui par les difficultés d'approvisionnement et la forte augmentation du coût de l'énergie.

Une OPAH-renouvellement urbain (OPAH-RU) va être lancée, sur la période 2024-2029, à l'échelle des centres des deux Petites villes de demain (Bourg et Saint-André-de-Cubzac) afin de renforcer l'action dans ces deux secteurs stratégiques concentrant du bâti ancien.

La plateforme d'accompagnement de la rénovation de l'habitat privé, ICARE devra également être maintenue, en lien avec l'OPAH, afin d'offrir des conseils à l'ensemble des habitants du territoire.

La rénovation et la réhabilitation des logements devront tenir compte des évolutions liées aux changements climatiques. **Les nouvelles opérations de logements, d'équipements ou d'activités devront prévoir des formes urbaines moins énergivores et plus autonomes**, répondant à des critères de conception bioclimatique et produisant d'énergies renouvelables. L'éclairage public devra également être conçu de manière plus vertueuse en prévoyant un fonctionnement diversifié, dont photovoltaïque ainsi que des extinctions ou régulations nocturnes contribuant à la trame noire.

2/ Développer les énergies renouvelables pour diversifier le mix énergétique

Des feuilles de routes en matière de stratégies Air-Energie-Climat sont en vigueur ou en cours de définition (PCAET, Schéma directeur EnR) et mettent notamment l'accent sur la production d'énergies renouvelables. **Le développement et la production des énergies renouvelables locales fait donc partie des objectifs afin de diminuer le recours aux énergies fossiles.** Il devra se faire en adéquation avec les capacités du territoire et dans le respect de la qualité de vie des habitants et des paysages.

3/ Développer un urbanisme de proximité

L'aménagement global du territoire permettra aussi de répondre à l'objectif de transition énergétique par le développement d'un urbanisme de proximité favorisant les mobilités de courtes distances, les mobilités actives en assurant la mixité des fonctions urbaines dans les centralités.

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

Les élus inscrivent le projet dans une démarche de prise en compte des risques et des nuisances, en suivant un principe d'aménagement responsable afin de réduire la vulnérabilité du territoire en limitant l'urbanisation dans les zones à risques.

1/ Cibler les secteurs de développement de l'urbanisation en dehors des zones d'aléas

L'ensemble des zones à risque sera identifié sur le territoire, et en particulier le risque d'inondation lié aux cours d'eau, le risque d'effondrement des cavités, le risque de feux de forêts, le risque de retraits-gonflements des sols argileux, le risque de remontée de nappes et le risque de ruissellement des eaux pluviales. **Afin de réduire les risques, l'exposition des personnes et des biens aux aléas doit être diminuée en ciblant l'urbanisation en dehors des zones concernées par les risques forts.**

Le risque d'inondation est majeur dans certains secteurs. Le document devra prendre en compte les plans de prévention des risques d'inondation qui réglementent l'usage des sols mais également intégrer les connaissances sur l'aléa dans les zones non soumises à cette réglementation.

A ce titre, EPIDOR, l'Etablissement public territorial du bassin de la Dordogne, ainsi que le SMIDDEST, Syndicat Mixte pour le Développement Durable de l'Estuaire de la Gironde, ont réalisé des inventaires et développé des outils de connaissances sur les axes de ruissellements des eaux. Ces derniers permettront d'établir un état des lieux de la connaissance face à cet aléa et pourront permettre d'aborder des réflexions en lien avec la préservation, voire la replantation de haies pour la maîtrise de ce risque.

2/ Préserver la qualité de vie par la limitation des pollutions et des nuisances

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.

Par ailleurs, le renforcement des protections phoniques autour des voies ferrées et de l'autoroute devra être envisagé par le gestionnaire des infrastructures afin de préserver la qualité de vie des habitations existantes et à venir.

En milieux urbain, les habitations et les activités devront être structurées autours d'axes apaisés, qui serviront également de supports aux mobilités douces.

Les pollutions lumineuses feront l'objet d'une attention particulière pour diminuer l'impact sur le cadre de vie et sur la biodiversité en ville.

3/ Augmenter la résilience du territoire

La survenue d'un évènement naturel ou d'un accident technologique peuvent entraîner la désorganisation des activités sur le territoire. **Afin de palier ce risque supplémentaire et dans un contexte d'accentuation des risques liés au dérèglement climatique, le territoire souhaite anticiper pour améliorer la résilience.**

L'impact des sécheresses, des inondations, de l'îlot de chaleur urbain et des pollutions peut être diminué par la préservation ou la restauration d'éléments de gestion naturels qui agissent comme des tampons comme les zones humides, les zones d'expansion des cours d'eau, les haies ou les arbres en ville. A ce titre, la **désimperméabilisation de certains secteurs urbains** permettra de répondre aux enjeux d'infiltration des eaux pluviales, de renaturation et de création d'îlots de fraicheur, améliorant la résilience du territoire face aux risques.

Au regard d'une ressource en eau de surface de qualité médiocre sur une partie du territoire, une surveillance est nécessaire. Le développement urbain devra également respecter les périmètres de protection des points de captage.

L'infiltration des eaux pluviales doit être réfléchie à l'échelle de chaque projet en favorisant notamment le développement de solutions fondées sur la nature afin de rendre l'espace urbain plus perméable et plus naturel. Ceci permet d'une part d'alimenter les nappes phréatiques, de réduire la pression sur la ressource en eau, de limiter les afflux dans les réseaux pluviaux et d'autre part de réduire les coûts de traitement lorsque le réseau de collecte des eaux usées n'est pas séparatif.

Le stockage de carbone est également essentiel afin de limiter le dégagement de CO₂ dans l'atmosphère. La préservation des sols par la limitation de la consommation d'espaces et l'artificialisation est l'axe majeur du projet de territoire pour répondre à cet enjeu. Les différents espaces reconnus comme puits de carbone sont préservés, en lien avec l'objectif n°1 : forêts, prairies, zones humides...

L'ambition des élus du Cubzaguais Nord Gironde s'inscrit dans une démarche de sobriété et de préservation des ressources locales afin de renforcer la résilience. Les pressions existantes sur les ressources locales sont notamment le fait du développement urbain. Il sera donc impératif de le maîtriser au regard des ressources en eau potable disponibles, de la capacité du territoire à assurer le traitement des eaux usées ainsi que de la ressource en sol. **La gestion économe du sol constitue ainsi un élément fondamental du projet à travers la réduction de la consommation foncière de moitié par rapport à la dynamique passée.**

Le projet prévoit donc :

- **de réduire a minima de 50% le rythme de consommation foncière observée sur période 2011-2020 en le limitant à 23 ha en moyenne par an toutes destinations confondues sur la période 2021-2031,**
- **Limiter l'artificialisation nette des sols à 11,5 ha / an pour la décennie 2032/2041**
- **Limiter l'artificialisation nette des sols à 8 ha / an pour la période 2042/2045**
- **Prévoir le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050.**

Dans le souci d'atteindre l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) dont les modalités sont fixées par la loi, le SCOT initie une réflexion sur la renaturation des espaces artificialisés dans un objectif, notamment, de compensation des nouveaux espaces artificialisés.