

# SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE CUBZAGUAIS NORD GIRONDE

Diagnostic territorial

**Version d'approbation**

# SOMMAIRE

## PREAMBULE ET CONTEXTUALISATION ..... 7

### Le Grand Cubzaguais Nord Gironde dans son contexte ..... 8

1. Cadre réglementaire et administratif ..... 8
  - Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) ..... 8*
  - Lois Grenelle I du 3 août 2009 et Grenelle II du 12 juillet 2010 ..... 8*
  - Loi pour l'Accès au Logement et un urbanisme renouvelé (ALUR) du 24 mars 2014 ..... 8*
  - Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ..... 8*
2. La Nouvelle-Aquitaine : une organisation territoriale à plusieurs échelles ..... 10
  - Une organisation territoriale à plusieurs échelles ..... 10*
  - Une géographie favorable ..... 12*
  - Une armature urbaine relativement équilibrée au niveau régional ..... 12*
  - Un territoire sous l'influence de multiples bassins de vie ..... 13*
  - L'élaboration et la mise en œuvre du projet de SCoT ..... 15*
  - Les documents d'urbanisme en vigueur ..... 17*
  - Principes de compatibilité des documents de planification supra-communaux ..... 19*
  - Des documents à consulter dans l'élaboration du SCoT ..... 20*

## UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CONSTANTE DEPUIS PLUSIEURS DECENNIES..... 22

### I. Un territoire attractif ..... 23

1. Des dynamiques territoriales ..... 23
  - Des densités de population inégales ..... 23*
2. Un territoire marqué par une croissance démographique importante ..... 25
  - Un solde migratoire très important associé à un solde naturel élevé ..... 27*
  - Des disparités internes au territoire ..... 30*
3. Une population jeune mais un vieillissement qui s'accroît ..... 33
  - Une tendance au vieillissement confirmée par l'indice de jeunesse ..... 34*
4. Une population familiale concentrée au cœur du SCoT ..... 37
5. Une structure familiale qui évolue ..... 39
6. La population active et inactive ..... 41
7. Une forte représentation de la part des retraités et des employés ..... 41
8. Le cubzaguais nord gironde : un territoire moins touché par le chômage qu'au niveau départemental ..... 42
9. Des disparités de revenu importantes entre nord et sud du territoire ..... 43
  - Des disparités de revenu importantes entre nord et sud du territoire pour une population globalement moins aisée que sur la Gironde ..... 43*

### II. Bilan synthétique : démographie ..... 45

## HABITAT : UN PARC DE LOGEMENTS STANDARDISE ..... 46

### I. Un territoire au profil résidentiel à diversifier ..... 47

1.	Le Cubzaguais Nord Gironde : un territoire au profil résidentiel à diversifier .....	47
	<i>Un fort rythme de construction reparti à la hausse depuis 2016, signe d'une importante attractivité résidentielle .....</i>	<i>48</i>
2.	Un parc de logements composé en grande partie de maisons individuelles .....	50
3.	Le Cubzaguais Nord Gironde est marqué par une part de résidences secondaires très faible .....	52
4.	Le Cubzaguais Nord Gironde marque par un taux de vacance relativement faible	54
	<i>Zoom sur l'étude sur la vacance des logements en Haute Gironde .....</i>	<i>56</i>
5.	De grandes résidences majoritairement .....	57
6.	Le Cubzaguais Nord Gironde : une prédominance de propriétaires dans le parc de logements .....	59
7.	Le Cubzaguais Nord Gironde : une offre en logements sociaux restreinte .....	62
8.	Un parc de logements assez ancien et une population relativement ancrée sur le territoire .....	65
9.	De nombreux outils d'amélioration de l'habitat .....	66
	<i>L'OPAH Haute-Gironde .....</i>	<i>66</i>
	<i>La plateforme ICARE .....</i>	<i>68</i>
	<i>Les OPAH-RU ORI pour Bourg et Saint-André de Cubzac .....</i>	<i>68</i>
	<i>Le permis de louer pour 8 communes du Grand Cubzaguais .....</i>	<i>69</i>
10.	Des couts immobiliers qui augmentent graduellement du Nord au Sud .....	70

## **II. Bilan synthétique : habitat .....73**

## **EQUIPEMENTS : UNE ADAPTATION A L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE EN COURS.....74**

### **I. Des équipements scolaires principalement concentrés au Sud du territoire.75**

1.	Ecoles primaires (maternelles et élémentaires) en 2023 .....	75
2.	Collèges et lycées en 2023 .....	76

### **II. Une offre de soins bien répartie mais des équipements médicaux peu développés.....77**

1.	Les médecins généralistes .....	77
2.	Les médecins spécialistes .....	77
3.	Etablissements de soins .....	80

### **III. Des équipements sportifs concentrés au sud.....83**

### **IV. Les structures d'accueil petite enfance .....86**

### **V. Les structures d'accueil de loisirs.....86**

### **VI. L'offre culturelle .....87**

### **VII. Une offre d'espaces de travail partagés..... 90**

### **VIII. Un accès satisfaisant aux équipements et services aux particuliers .....92**

### **IX. Une couverture numérique moyenne mais qui tend à s'améliorer avec l'arrivée de la fibre..... 94**

<b>X. Bilan synthétique : équipements.....</b>	<b>96</b>
<b>TRANSPORTS ET MOBILITES : UN ATOUT POUR L'ATTRACTIVITE.....</b>	<b>97</b>
<b>I. Des infrastructures routières structurantes à pérenniser .....</b>	<b>98</b>
1. Une bonne desserte du réseau routier à nuancer .....	98
2. Un trafic routier dense et saturé sur certains axes principaux .....	99
Des trafics routiers moyens enregistrés importants sur et à proximité des principales infrastructures de transport terrestre .....	99
<b>II. Les transports en commun à conforter .....</b>	<b>101</b>
1. Un territoire traversé par le réseau ferré .....	101
Le chemin de fer comme atout du développement .....	101
La fragilité d'un réseau ferroviaire vieillissant .....	103
La LGV au service de l'attractivité du territoire.....	106
2. Une offre de transport en bus .....	107
Les lignes de bus structurantes.....	107
La mise en place de car express pour compléter le projet RER métropolitain .....	107
Transport à la demande.....	108
3. Une offre de transport fluvial .....	109
<b>III. Les mobilités partagées .....</b>	<b>109</b>
Covoiturage sur le territoire du SCoT .....	109
<b>IV. Les modes doux .....</b>	<b>111</b>
Les déplacements doux.....	111
Le Plan Départemental des Itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR) .....	111
Se déplacer à vélo.....	113
<b>V. Les mobilités pendulaires marquées par l'usage de la voiture .....</b>	<b>114</b>
<b>VI. Des actions et schémas pour une nouvelle trajectoire des mobilités .....</b>	<b>117</b>
1. Une étude de la région (2020).....	117
2. Un RER métropolitain en développement .....	119
3. Un contrat de la mobilité en vigueur depuis 2023.....	121
4. Une étude de restructuration des abords de la gare de St-André de Cubzac .....	122
5. Une étude urbaine des quartiers de gare de Saint-Mariens/Saint-Yzan et Cavignac .....	123
6. Le schéma directeur cyclable du Grand Cubzaguais .....	123
7. Élaboration du schéma directeur vélo de la CC Latitude Nord Gironde .....	125
8. Le Schéma National des Véloroutes et Voies Vertes (SN3V) .....	126
<b>VII. Bilan synthétique : transports et mobilités.....</b>	<b>128</b>
<b>AGRICULTURE : ENTRE CRISE VITICOLE ET RECHERCHE DE NOUVEAUX DEBOUCHES .....</b>	<b>129</b>
<b>I. Un paysage régional tourné vers la viticulture .....</b>	<b>130</b>



1.	Portrait du territoire du SCoT .....	130
2.	Crise viticole et perspectives .....	131
3.	Evolution des pratiques vers des démarches environnementales .....	132
<b>II. Une dynamique agricole qui ralentie.....</b>		<b>133</b>
1.	Une baisse de la surface agricole utilisée (SAU) .....	133
2.	Evolution de la SAU moyenne par exploitation .....	135
3.	Evolution du nombre d'exploitations .....	135
4.	Un vieillissement des chefs d'exploitation .....	136
5.	Part dans la SAU des exploitations sans successeurs connu .....	139
	<i>En moyenne, <b>53,8% des exploitations</b> du territoire n'ont pas de successeur connu en 2010. ....</i>	<i>139</i>
<b>III. ...Mais des exploitations de plus en plus spécialisées.....</b>		<b>140</b>
<b>IV. Quel avenir pour l'activité agricole ? .....</b>		<b>144</b>
1.	Un enjeu de développement des filières de proximité.....	144
	<i>Le PCAET de la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais .....</i>	<i>144</i>
	<i>Le PCAET de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde .....</i>	<i>145</i>
2.	Un PAT à l'échelle du SCoT finalisé et labellisé.....	147
<b>V. Bilan synthétique : agriculture .....</b>		<b>149</b>
<b>ACTIVITES ET TISSUS ECONOMIQUE : VERS UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT .....</b>		<b>150</b>
<b>I. STRUCTURE DU TISSU ÉCONOMIQUE.....</b>		<b>151</b>
1.	Evolution du tissu économique .....	152
2.	Mouvements d'entreprise sur le territoire du SCOT.....	154
<b>II. L'emploi et la population active.....</b>		<b>155</b>
1.	L'emploi sur le territoire du SCOT Cubzaguais-Nord-Gironde.....	155
2.	Caractéristiques des emplois sur le territoire du SCoT Cubzaguais-Nord-Gironde .....	155
3.	Les 10 principaux employeurs locaux .....	157
4.	La population active sur le territoire du SCOT Cubzaguais Nord Gironde.....	158
5.	Profil des actifs résidents.....	160
6.	Les flux pendulaires.....	161
7.	Le chômage sur le territoire du SCoT Cubzaguais Nord-Gironde .....	163
<b>III. Les zones d'activités économiques du SCoT Cubzaguais Nord Gironde .....</b>		<b>165</b>
1.	Les disponibilités foncières dans les ZA.....	168
	<i>ZOOM sur le projet d'aménagement à LARUSCADE.....</i>	<i>169</i>
	<i>ZOOM sur le projet RTE Interconnexion électrique France-Espagne.....</i>	<i>170</i>
2.	Focus sur l'offre foncière de Latitude Nord Gironde.....	171
3.	Zoom sur l'offre foncière du Grand Cubzaguais.....	173
4.	Analyse concurrentielle .....	175
<b>IV. Bilan synthétique : activités et tissu économique .....</b>		<b>178</b>

## COMMERCES : UNE FORTE CONCURRENCE ENTRE OFFRE PERIPHERIQUE ET OFFRE DE PROXIMITE ..... 180

### I. L'offre commerciale et artisanale du territoire ..... 181

1. Répartition de l'offre par secteur géographique ..... 181
2. Offre commerciale et implantation du tissu commercial sur les communes du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde ..... 182
3. Densité commerciale locale ..... 184
4. Répartition de l'offre par secteur d'activité ..... 186
5. Les grandes et moyennes surfaces commerciales ..... 187
6. Les commerces non sédentaires ..... 192
  - Les marchés de plein vent* ..... 193
  - La vacance commerciale* ..... 194
7. Evolution globale ..... 195

### II. Bilan synthétique : commerces ..... 202

## TOURISME : UNE OFFRE EN PROGRESSION ..... 203

### I. Offre touristique présente sur le territoire du Cubzaguais Nord-Gironde ..... 204

1. Un potentiel de développement des activités cyclotouristes ..... 205
2. Capacité d'accueil et nuitées touristiques ..... 206
  - Capacité d'accueil des hébergements marchands* ..... 206
  - Capacité d'accueil des hébergements non marchands* ..... 207
  - Nuitées touristiques* ..... 208
3. Projets touristiques du territoire ..... 208

### II. Bilan synthétique : tourisme ..... 211

## CONSOMMATION FONCIERE : UN FORT PHENOMENE DE PERIURBANISATION ..... 212

### I. Le contexte et la méthode ..... 213

*La source de données* ..... 213

### II. Consommation foncière sur le territoire du SCoT 2011-2021 ..... 214

## L'ARMATURE TERRITORIALE DU SCOT ..... 215

### Une hiérarchisation des communes selon des niveaux de pôles ..... 216

## INDICATEURS DE SUIVI ..... 220

### Les indicateurs de suivi ..... 221



# **Préambule et contextualisation**

# Le Grand Cubzaguais Nord Gironde dans son contexte

## 1. Cadre réglementaire et administratif

### Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU)

Cette loi, modifiée par la loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat (UH), a adapté le Code de l'Urbanisme pour permettre l'élaboration de documents de planification mettant en cohérence les différentes politiques en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'implantations commerciales...

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) constitue donc un document de planification stratégique qui doit exprimer le projet du territoire multi-communal qu'il recouvre.

Élaboré à l'aide du présent diagnostic, le SCoT doit exprimer le projet d'aménagement et de développement durables des collectivités en respectant les principes de développement durable définis aux articles L. 101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme.

### Lois Grenelle I du 3 août 2009 et Grenelle II du 12 juillet 2010

« L'urgence écologique » avec le changement climatique, la perte de biodiversité, la surconsommation d'espaces et des ressources énergétiques, a conduit le législateur à compléter et renforcer les objectifs de développement durable.

Ces deux lois ont renouvelé l'importance des documents d'urbanisme supra communaux et affirmé le rôle des SCoT comme des documents stratégiques à grande échelle couvrant des territoires de plusieurs EPCI, et l'urbanisation limitée des territoires non couverts.

Par ailleurs, la prise en compte du climat et de l'énergie, la préservation et la restauration de la biodiversité, le chiffrage de la consommation d'espaces, le développement des communications numériques, le lien entre densité et niveau de desserte des transports collectifs sont autant de thèmes qui doivent dorénavant être abordés dans les SCoT.

### Loi pour l'Accès au Logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a été publiée au journal officiel du 26 mars.

La loi Duflot ALUR a pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ».

Le titre IV, intitulé « Moderniser les documents de planification et d'urbanisme », comporte différentes dispositions visant notamment à permettre la densification des zones urbanisées et à lutter contre l'étalement urbain.

### Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets a été promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021. Cette loi ancre l'écologie dans notre société : dans les services publics, dans l'éducation, l'urbanisme, les déplacements ou encore les modes de consommation.

Concernant les documents de planification et d'urbanisme, la loi Climat Résilience intègre le principe de « Zéro Artificialisation Nette », que les documents régionaux (SRADDET), les SCoT et les PLU doivent intégrer.

#### **Sans oublier :**

- La loi Artisanat, au Commerce et aux Très Petites Entreprises (ACTPE) du 18 juin 2014
- La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF),
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe),
- La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan),

#### **La loi relative à l'Artisanat, au Commerce et aux Très Petites Entreprises (ACTPE) du 18 juin 2014**

- Elle supprime « l'obligation » qui avait été faite au DOO de déterminer les conditions d'implantation des équipements commerciaux susceptibles, par leur importance, d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire = DAAC optionnel

#### **La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) promulgué le 13 octobre 2014,**

- Le projet de SCOT est soumis à la CDPENAF lorsqu'il a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels ou forestiers et non plus seulement agricoles et il en va de même du projet de PLU d'une commune non couverte par un SCOT ;
- Le diagnostic sur lequel doit s'appuyer le rapport de présentation du SCOT, qui devait déjà prendre en compte la biodiversité depuis la loi ALUR, doit désormais également prendre en compte les besoins répertoriés en matière d'agriculture et de préservation du potentiel agronomique ;
- Le document d'orientation et d'objectifs du SCOT doit arrêter des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le cas échéant par secteur géographique

#### **La loi Transition Energétique pour la Croissance Verte (TECV) du 17 août 2015**

- Les PCAET, à la différence des PCET, doivent prendre en compte le SCoT, renforçant ainsi la vocation intégratrice de ce schéma pour l'action publique territoriale. Par son obligation d'articulation avec le PCAET, le SCoT constitue à présent un document cadre pour la stratégie d'atténuation et adaptation du territoire relayée dans le PCAET. Ce dernier « définit, sur le territoire de l'établissement public ou de la métropole les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité publique afin d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter, en cohérence avec les engagements internationaux de la France ».

### La loi Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) d'août 2015

- La loi NOTRe, comme la loi Macron, assouplit le régime issu de la loi ALUR. Ainsi est supprimée l'interdiction d'établir un périmètre de SCOT correspondant au périmètre d'un seul EPCI.
- Création du SRADDET qui se substitue à de nombreux documents « régionaux ».

### La loi Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) de novembre 2018

- Le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) redevient obligatoire au sein du SCOT, dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO) et devra prévoir le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux différents secteurs identifiés.

## 2. La Nouvelle-Aquitaine : une organisation territoriale à plusieurs échelles

### Une organisation territoriale à plusieurs échelles

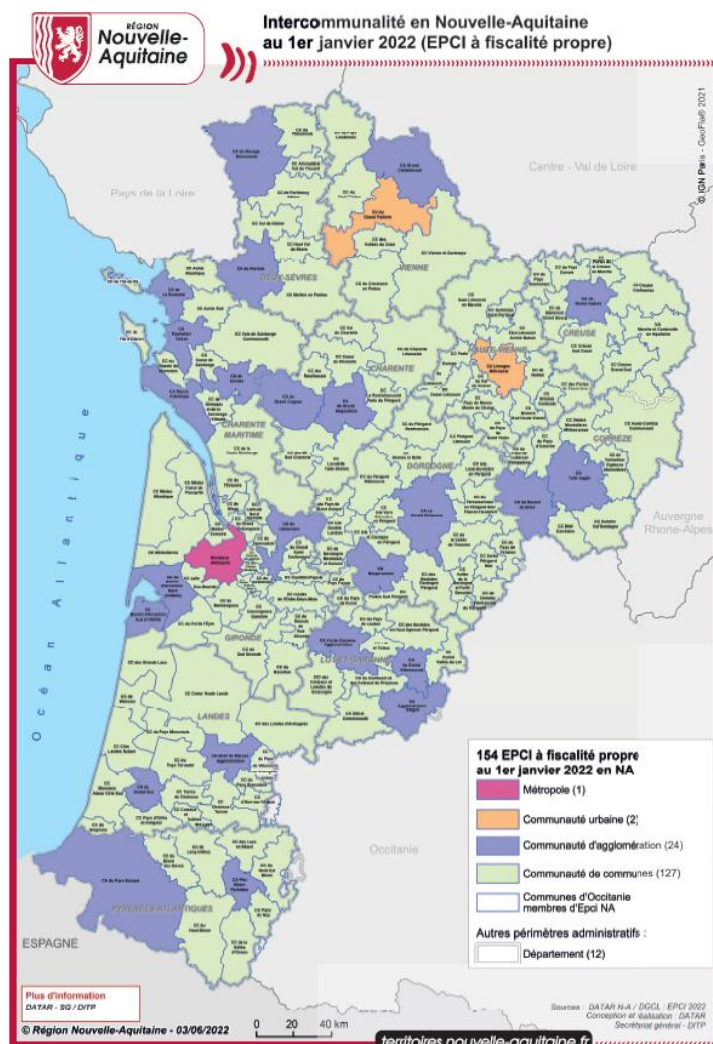
La **Nouvelle-Aquitaine** se caractérise par une grande hétérogénéité de ses espaces tant géographiques, démographiques qu'économiques.

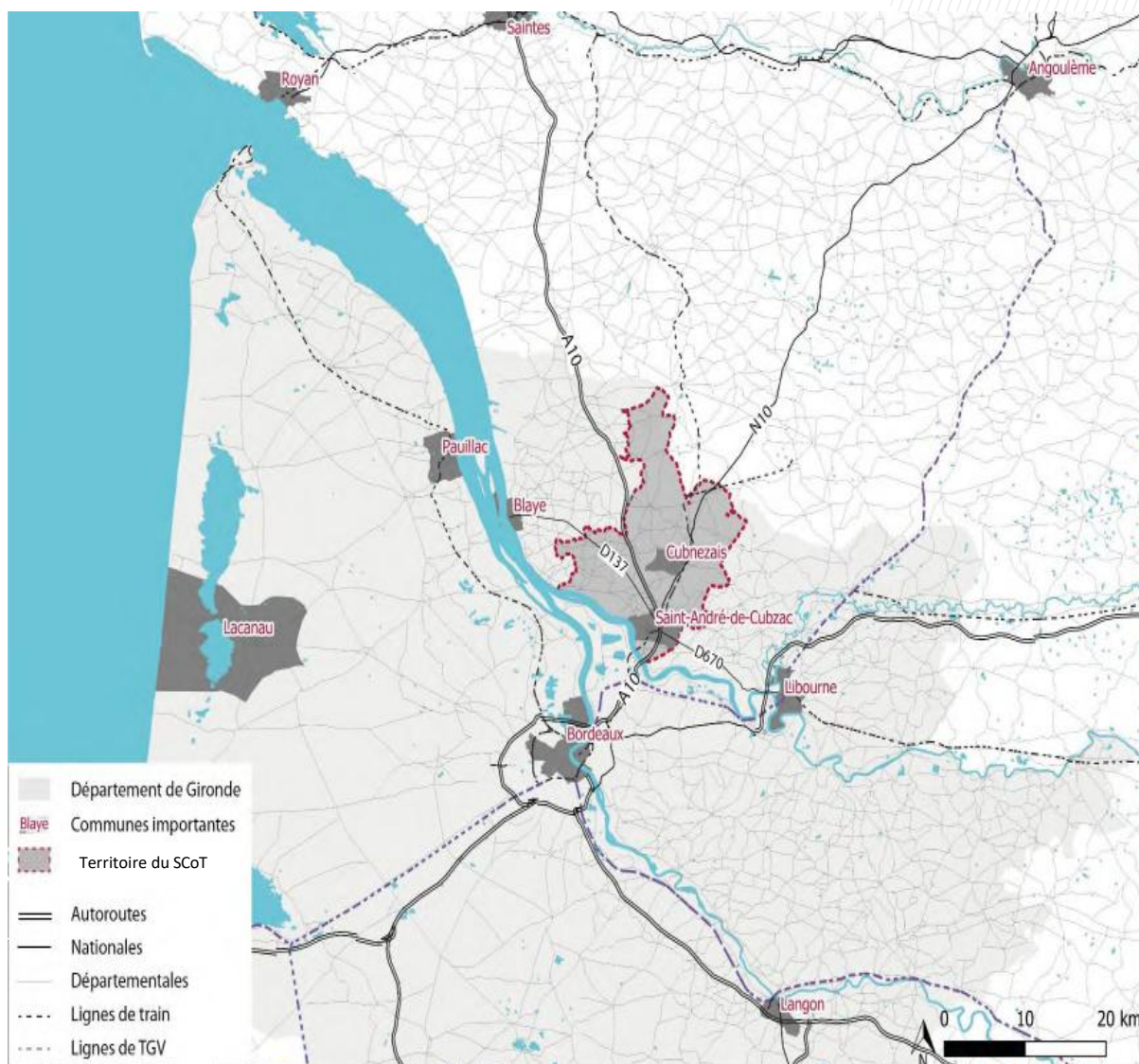
Avec une superficie de **84 061 km<sup>2</sup>**, elle couvre 15,5% du territoire national ce qui en fait la région la plus vaste de France. Elle est composée de douze départements (Charente, Charente-Maritime, Corrèze, Creuse, Dordogne, Gironde, Landes, Lot-et-Garonne, Pyrénées-Atlantiques, Deux-Sèvres, Vienne et Haute-Vienne) qui totalisent entre 200 à 546 communes dont la superficie varie entre 5 300 km<sup>2</sup> à presque 10 000 km<sup>2</sup>.

Elle compte **4 404** communes : 88% ont moins de 2 000 habitants et plus de 50% ont moins de 500 habitants (ces communes de moins de 500 habitants sont caractéristiques de la Dordogne et des Pyrénées-Atlantiques).



Au 1er janvier 2022, l'organisation territoriale se structure autour de 154 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) contre 251 en 2016. Parmi ceux-ci on dénombre 1 métropole (Bordeaux Métropole), 2 communautés urbaines (Grand Poitiers et Limoges Métropole), 24 communautés d'agglomération et 127 communautés de communes.





## Une géographie favorable

Le territoire du Cubzaguais-Nord-Gironde est situé en Nouvelle-Aquitaine, dans le département de la Gironde.

A l'interface entre plusieurs départements, le territoire du SCoT est **la porte d'entrée Nord du département de la Gironde et de la métropole bordelaise**.

Son positionnement à proximité de l'estuaire lui permet de jouir d'un capital historique, patrimonial et économique qualifié d'aujourd'hui de dynamique. A ce titre, l'axe thalassotrope du littoral atlantique figure parmi les territoires au plus fort taux de croissance démographique français.

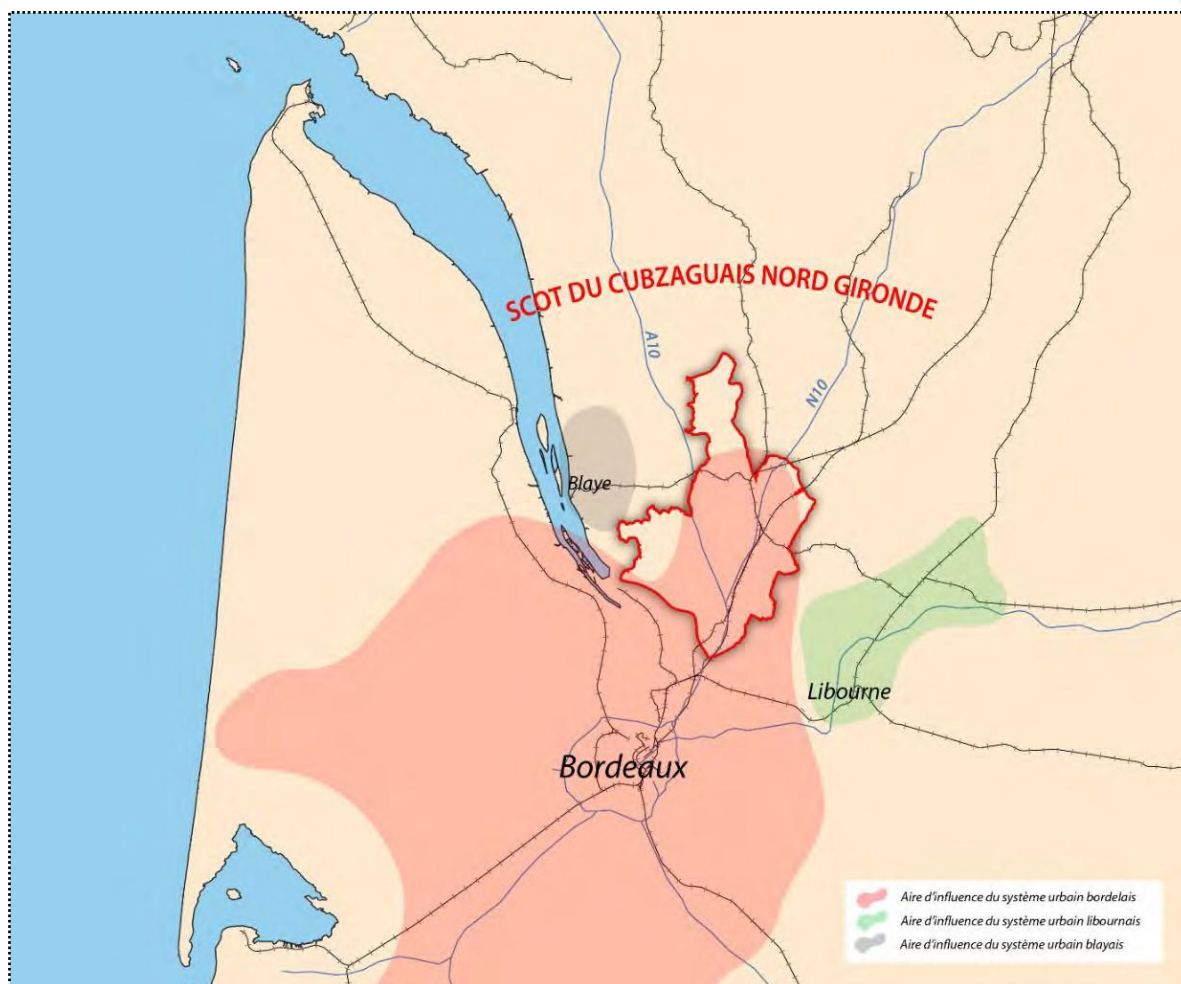
Le territoire est traversé par l'A10 et le tracé de la LGV Paris-Bordeaux et se structure notamment dans le sens Nord/Sud autour de la RN10 et la ligne TER Nouvelle Aquitaine et via la RD 137 pour sa traversée d'Est en Ouest.

Il profite de la proximité des dynamiques sociodémographiques, économiques et touristiques de l'aire d'influence de Bordeaux, et des autres systèmes urbains que sont Libourne et Blaye.

## Une armature urbaine relativement équilibrée au niveau régional



L'armature urbaine relativement équilibrée au niveau régional confère un véritable atout de développement économique et d'attractivité territoriale. D'une manière générale, les pôles urbains de la région structurent l'espace et sont caractérisés par une forte concentration de population, d'emplois, d'équipements et de services. Cette polarisation tournée autour des 25 « grandes aires urbaines » que comptent la région, concentrent les 2/3 de la population régionale. L'aire urbaine de Bordeaux dont fait partie le territoire du Cubzaguais Nord Gironde dépasse les 1 215 800 habitants (soit 21% de la population régionale).



Source : a'urba, traitement VE2A

## Un territoire sous l'influence de multiples bassins de vie

« Le découpage de la France « **en bassins de vie** » a été réalisé pour faciliter la compréhension de la structuration du territoire de la France métropolitaine et mieux qualifier l'espace à dominante rurale.

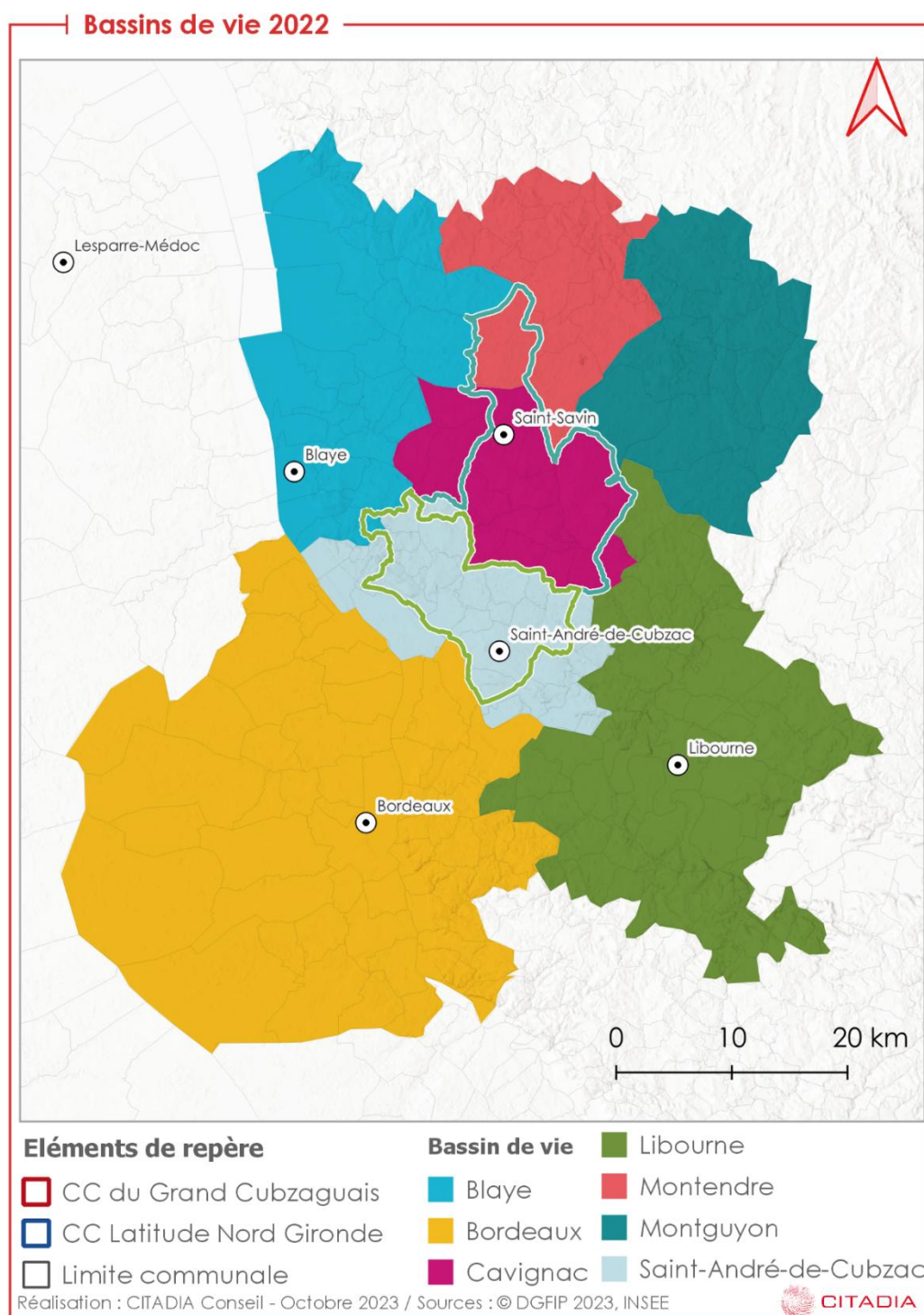
### Définition INSEE

Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements de la vie courante et à l'emploi. »

**Le territoire est couvert par 4 bassins de vie différents (au regard de l'INSEE) :**

- Saint-André-de-Cubzac,

- Blaye,
- Cavignac,
- Montendre
- 



Bien que le territoire du SCoT Cubzaguais Nord Gironde se positionne au-delà du bassin de vie de Bordeaux au sens de l'INSEE, en étant situé au nord de l'estuaire de la Gironde, le système urbain de la métropole exerce toutefois une forte influence notamment sur les communes les plus

méridionales du territoire. En effet, par son rayonnement important, le Cubzaguais Nord Gironde, fait partie intégrante de **l'aire urbaine de Bordeaux**.

#### **Définition INSEE**

« Une aire urbaine ou "grande aire urbaine" est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. »

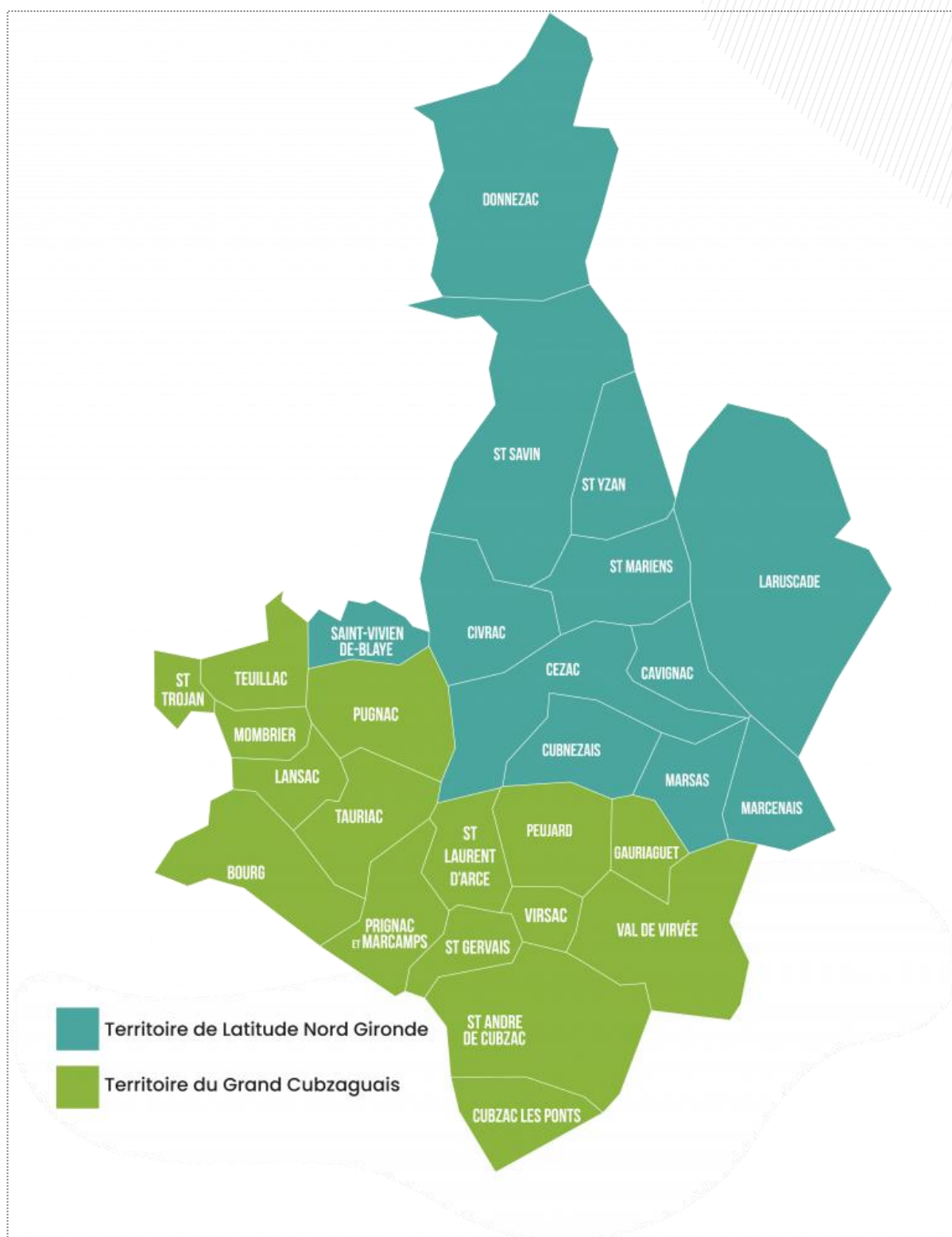
### L'élaboration et la mise en œuvre du projet de SCoT

L'élaboration du SCoT est portée par le Syndicat Mixte du SCoT du Cubzaguais Nord Gironde, dont le périmètre d'intervention englobe les deux communautés de communes suivantes :

- **La CC Grand Cubzaguais**
- **La CC Latitude Nord Gironde**

Ces dernières regroupent les 28 communes du périmètre actuel du territoire.





*Le périmètre du SCOT Cubzaguais-Nord Gironde | Source : latitude-nord-gironde.fr*



## Les documents d'urbanisme en vigueur

**En matière de planification urbaine, le territoire est doté en 2022 de :**

EPCI	Commune	Etat du document d'urbanisme
<b>CC Grand Cubzaguais</b>	Bourg	PLU approuvé
	Cubzac Les Points	PLU approuvé - en révision
	Gauriaguet	PLU approuvé
	Lansac	PLU approuvé
	Mombrier	CC approuvée
	Peujard	PLU approuvé - en révision
	Pugnac	PLU approuvé
	Prignac et Marcamps	PLU approuvé
	Saint André de Cubzac	PLU approuvé - en révision
	Saint Gervais	PLU approuvé - en révision
	Saint Laurent d'Arce	PLU approuvé - en révision
	Saint Trojan	CC approuvée - en révision
	Tauriac	PLU approuvé
	Teuillac	RNU
	Val de Virvée	PLU approuvé - en révision
<b>CC Latitude-Nord Gironde</b>	Cavignac	PLU approuvé - élaboration PLU-I
	Cézac	PLU approuvé - élaboration PLU-I
	Civrac-de-Blaye	PLU approuvé - élaboration PLU-I
	Cubnezais	PLU approuvé - élaboration PLU-I
	Donnezac	RNU - élaboration PLU-I
	Laruscade	PLU approuvé - élaboration PLU-I
	Marcenais	CC approuvée - élaboration PLU-I
	Marsas	PLU approuvé - élaboration PLU-I
	Saint-Mariens	CC approuvée - élaboration PLU-I
	Saint-Savin	PLU approuvé - élaboration PLU-I
	Saint-Vivien-de-Blaye	PLU approuvé - élaboration PLU-I
	Saint-Yzan-de-Soudiac	PLU approuvé - élaboration PLU-I



### ■ PLUi Latitude Nord Gironde

Les travaux relatifs au diagnostic du PLUi ont été finalisés au début de l'année 2021. Le diagnostic sera complété et mis à jour au fur et à mesure de l'avancée du PLUi et de la parution de nouvelles données.

La phase du Projet d'Aménagement et de Développement a débuté au second semestre 2021 par des ateliers destinés aux élus de la CCLNG concernant les modes d'aménager, la préservation de

l'environnement et le développement économique. **L'entrée en vigueur du PLUi n'est pas envisagée avant l'été 2025.**

## Principes de compatibilité des documents de planification supra-communaux

**Le Code de l'Urbanisme impose aux SCoT une obligation réglementaire de compatibilité avec de nombreux documents supra-communaux.**

En l'état actuel, le SCoT du Cubzaguais Nord Gironde doit donc être compatible avec notamment :

- SRADDET Nouvelle Aquitaine
- SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 (adopté le 4 juin 2022)
- SAGE Nappes profondes de Gironde (adopté le 18 juin 2013)
- SAGE Dordogne Atlantique (en cours d'élaboration)
- SAGE Isle-Dronne (adopté le 2 août 2021)
- SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés (adopté le 30 août 2013)
- PGRI Adour-Garonne 2022-2027.

### ■ **Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Nouvelle Aquitaine**

Depuis le 27 mars 2020, la Nouvelle-Aquitaine dispose, en cohérence avec la feuille de route Néo Terra, de ce schéma régional qui fixe des objectifs et des orientations d'aménagement en matière de gestion économe de l'espace, d'équilibre des territoires, de maîtrise et de valorisation des énergies, d'adaptation au changement climatique, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et gestion des déchets, de logistique et d'intermodalité.



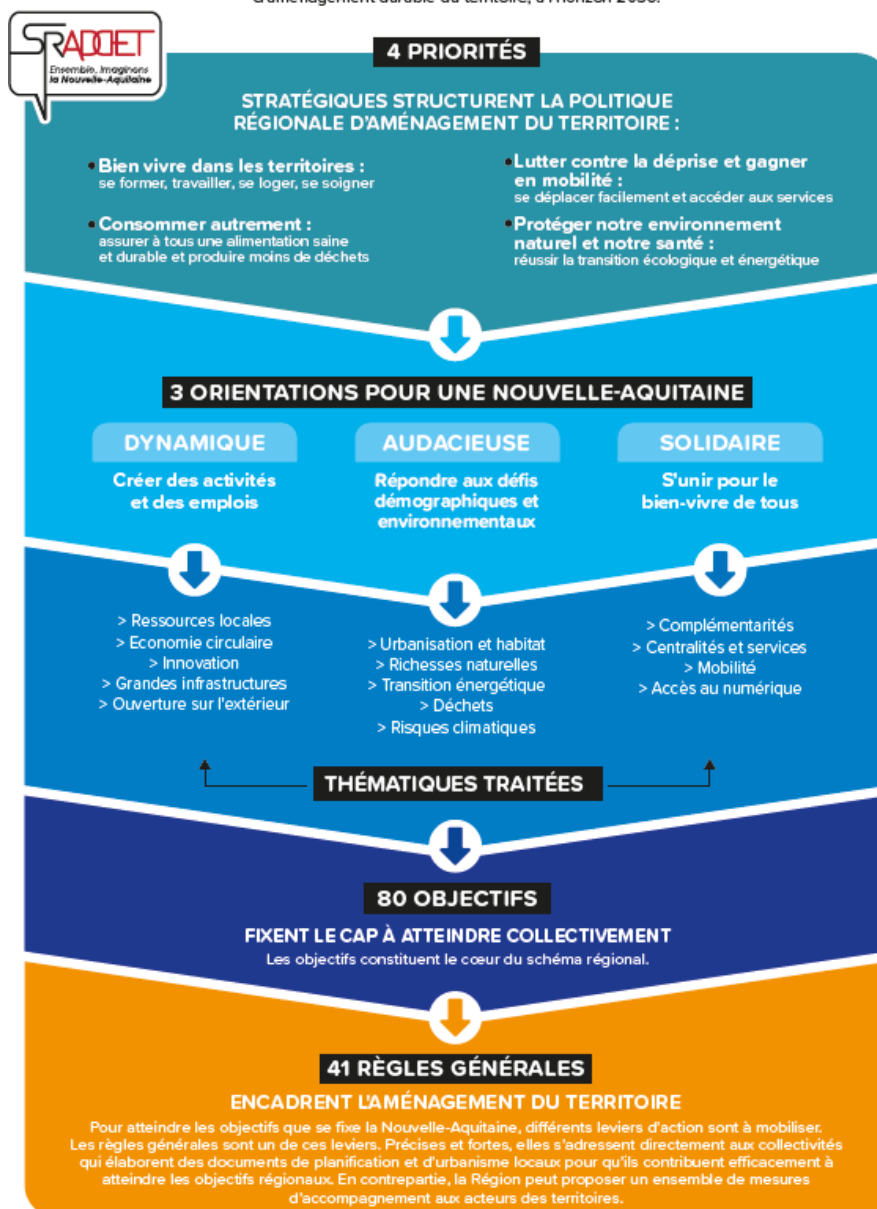
**Schéma Régional d'Aménagement,  
de Développement Durable  
et d'Égalité des Territoires**

**En définitive, la mise en œuvre du SRADDET permettra à moyen et long terme de :**

- Développer de l'activité et créer des emplois durables
- Offrir une formation de qualité, adaptée aux besoins des entreprises et des territoires
- Faciliter l'accès de tous à la santé, en termes de soins comme de prévention
- Répondre aux besoins de mobilité et d'accessibilité par une offre d'infrastructures et de services performante
- Préserver un maillage urbain de qualité, permettant d'irriguer en équipements, services et activités l'ensemble du territoire régional
- Faire de la transition écologique et énergétique un levier de développement économique, d'innovation et d'amélioration de la qualité de vie

## "SCHÉMA DES SCHÉMAS",

le SRADET est un document transversal qui détermine la stratégie régionale d'aménagement durable du territoire, à l'horizon 2030.



**Conformément aux nouvelles dispositions législatives, la Région a engagé une modification du SRADET pour renforcer ses objectifs :**

- De maîtrise de l'urbanisation et de préservation des terres agricoles, naturelles et forestières,
- De développement et de localisation des entrepôts logistiques,
- De prévention et gestion des déchets.

## Des documents à consulter dans l'élaboration du SCoT

Début 2021, Grand Cubzaguais Communauté s'est donc engagée dans l'élaboration de ce qui était alors dénommé SIADD (Schéma Intercommunal pour l'Aménagement et le Développement Durable), répondant ainsi à la volonté de préparer le Grand Cubzaguais aux défis sociaux,



économiques et environnementaux de demain en traçant une trajectoire commune et partagée, pour renforcer le sentiment d'appartenance à un territoire choisi, maîtrisé et solidaire.

Après un an de rencontres, d'écoutes, d'échanges, d'ateliers, **Ici-Demain - Grand Cubzaguais 2030**, est l'aboutissement de ce travail et traduit la volonté d'inscrire nos actions dans un (a)ménagement équilibré qui préserve les ressources et les particularités pour construire une intercommunalité hospitalière, dans un bon vivre entre habitants et environnement créateur de liens pour une intercommunalité solidaire, pour un développement économique choisi, innovant, pourvoyeur d'emplois pour la population dans une intercommunalité dynamique, dans une transition écologique et sociale portée par une intercommunalité sobre.





**Une croissance  
démographique  
constante depuis  
plusieurs décennies**

# I. Un territoire attractif

## 1. Des dynamiques territoriales

Le territoire du Cubzaguais Nord Gironde a connu ces dernières années de profondes évolutions liées à la proximité de l'agglomération bordelaise et au phénomène de métropolisation.

Territoire au passé agricole et viticole, le Cubzaguais Nord Gironde compte désormais des espaces revêtant toutes les caractéristiques des espaces péri-urbains, malgré la persistance d'une identité rurale marquée.

Les prix du foncier moins élevés que sur la métropole et le cadre de vie qualitatif ont fait du Cubzaguais-Nord-Gironde un territoire particulièrement attractif au sein de l'aire urbaine de Bordeaux. La bonne desserte du territoire par les différents axes de transports structurants a également renforcé cette attractivité.



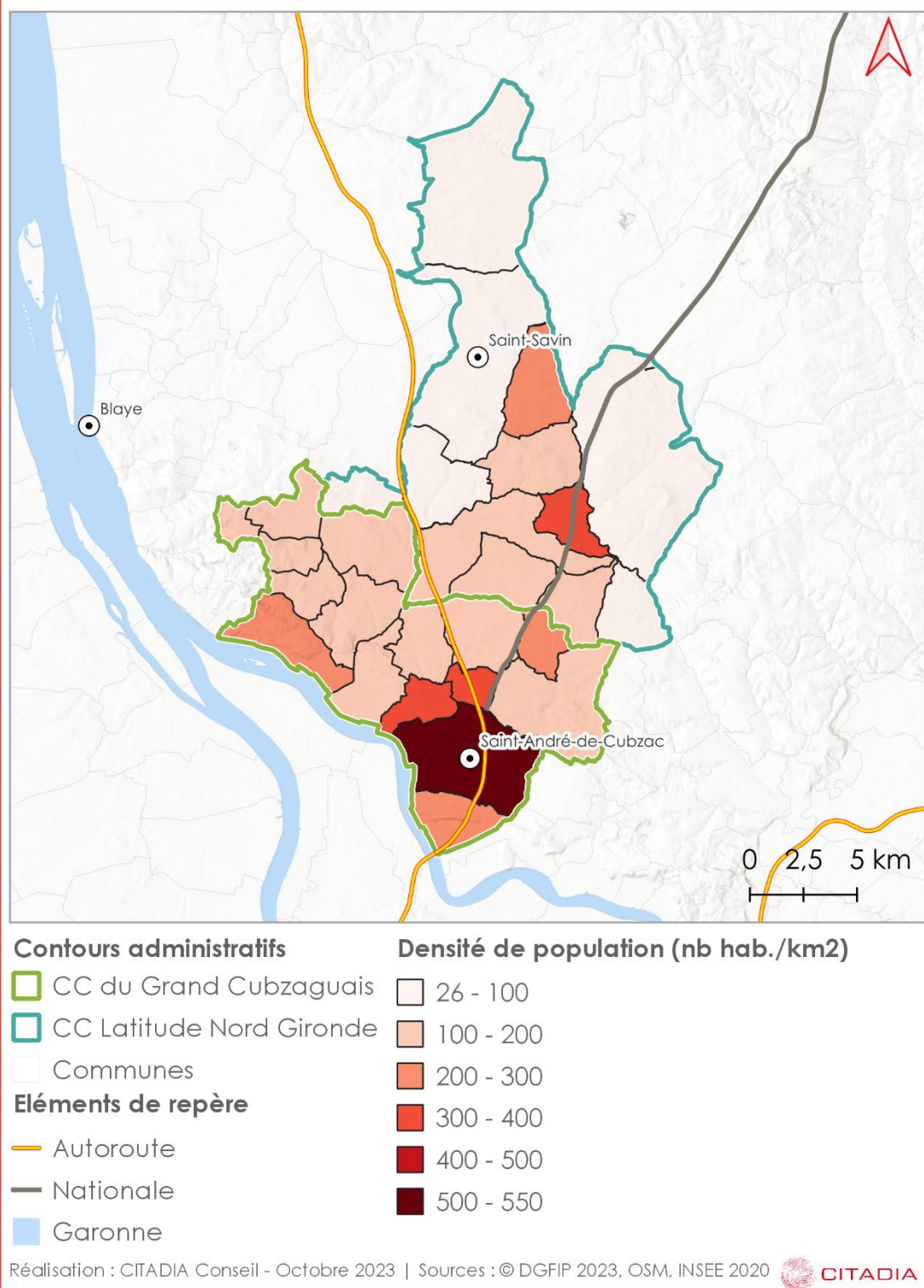
Source : SCOT Grand Nord Cubzaguais

### Des densités de population inégales

Le Cubzaguais Nord Gironde présente une densité démographique moyenne (149 hab/km<sup>2</sup>), supérieure à la densité régionale (70 hab.km<sup>2</sup>) mais légèrement inférieure à la densité constatée dans le département (157 hab/km<sup>2</sup>).



## Densité de la population du SCoT en 2020



**Le territoire du Cubzaguais Nord Gironde présente certaines disparités territoriales internes, à mettre en lien avec :**

- le desserrement de la métropole bordelaise, plus accentué sur le Sud du territoire SCoT avec des densités et une croissance démographique supérieures ;
- La desserte par les infrastructures routières et ferroviaires (proximité des gares et

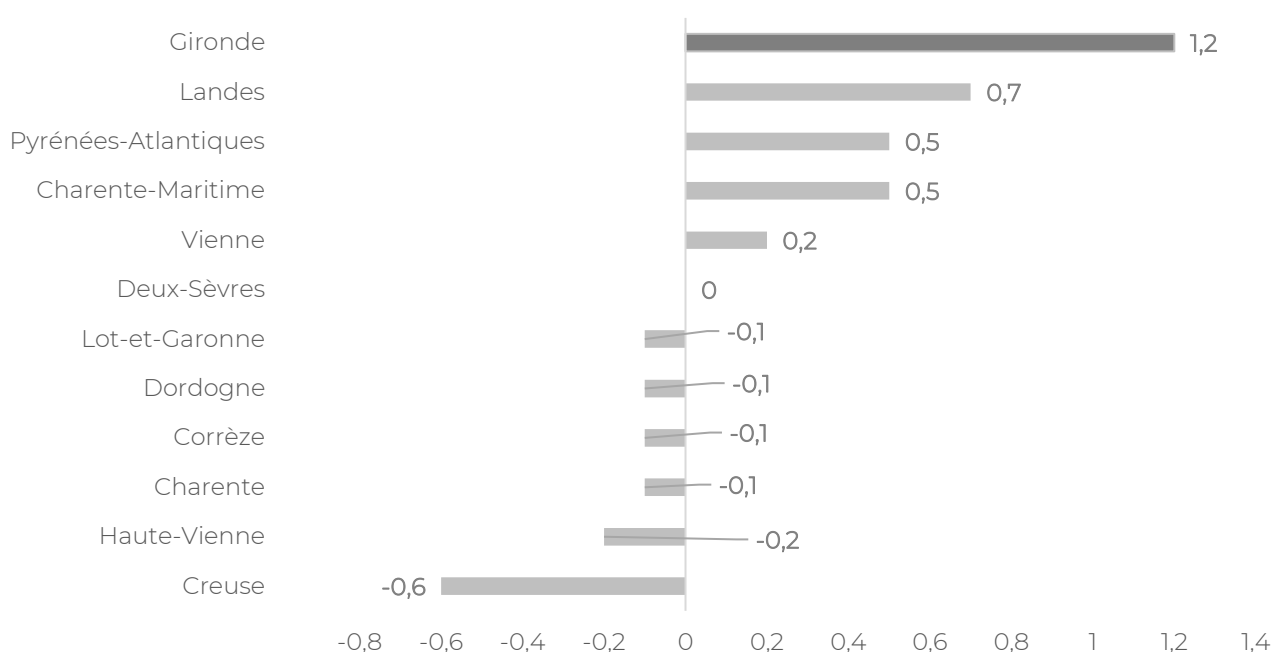
échangeurs RN10). A ce titre, Saint-André-de-Cubzac, Gauriaguet, Peujard, Cavignac connaissent une pression très forte.



## ZOOM sur les échelles supra | Une région vaste, peu dense qui connaît une forte évolution de population

Avec un territoire d'environ 84 000 km<sup>2</sup>, la région Nouvelle-Aquitaine est la plus grande région française. Sa population de 6 millions d'habitants (au 1<sup>er</sup> janvier 2020), la place au 4<sup>ème</sup> rang des régions françaises derrière l'Ile-de-France, l'Auvergne-Rhône-Alpes et les Hauts-de-France, et concentre 9,2% de la population métropolitaine. La densité de population est faible (72 hab/km<sup>2</sup> contre 118 hab./km<sup>2</sup> en France métropolitaine).

Évolution annuelle moyenne de la population 2014-2020 |  
Départements de la Nouvelle-Aquitaine INSEE



Entre 2014 et 2020, au niveau régional, les plus fortes hausses de population bénéficient, **d'une part à la façade atlantique, d'autre part aux territoires situés à proximité des métropoles et villes régionales (Bordeaux, Poitiers, Dax, Bayonne, etc.)**. Le territoire du SCoT est attractif sur le plan démographique, étant voisin du bordelais.

Le territoire du SCoT n'échappe pas à cette dynamique avec notamment un report important des populations de la métropole bordelaise, très attractive ces dernières années.

## 2. Un territoire marqué par une croissance démographique importante

Le territoire du **SCoT du Cubzaguais Nord Gironde** disposait en 2020 d'une population de 58 051 habitants (52 624 habitants en 2014).

Par ailleurs, le territoire du SCoT dispose de plusieurs polarités démographiques dont :

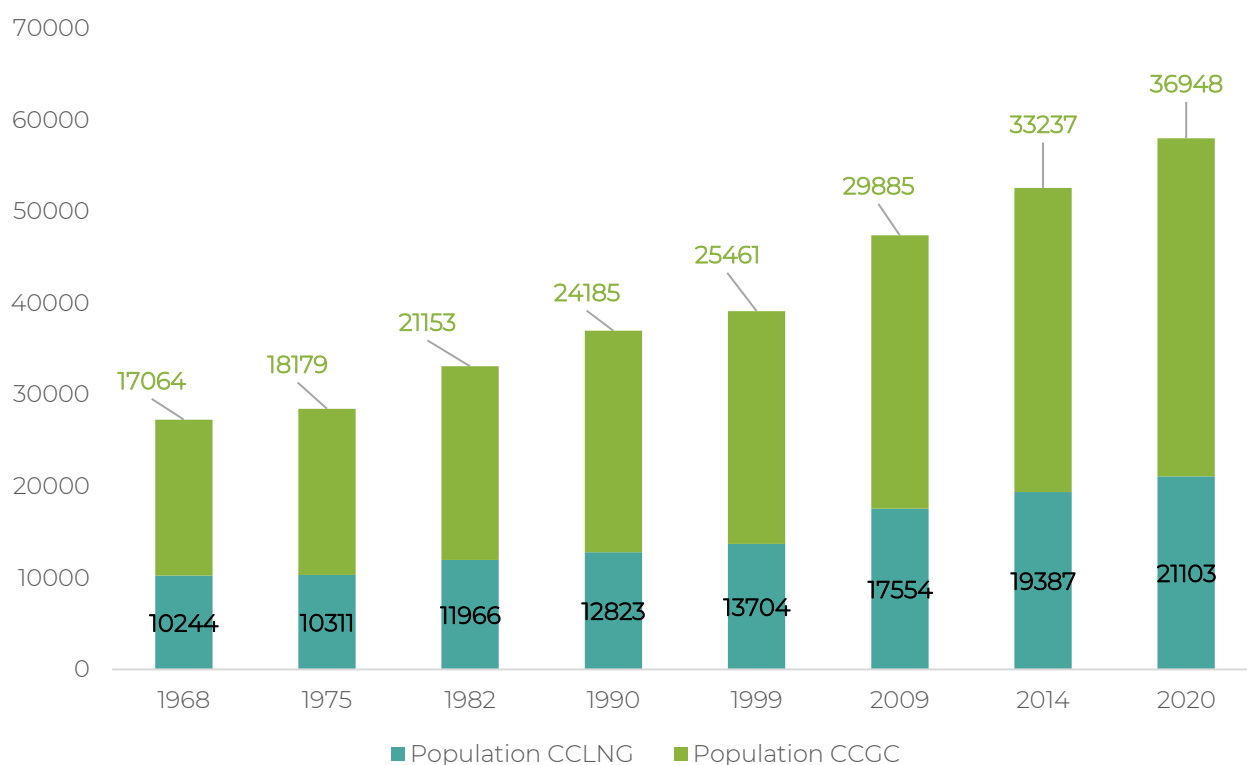
- 1 commune de plus de 10 000 habitants : Saint-André-de-Cubzac qui regroupe plus de 20% de la population du territoire.

- 1 commune de plus 3 500 habitants : Val de Virvée
- 3 communes de plus de 2 500 habitants : Saint-Savin, Laruscade et Cézac qui regroupent ensemble 16% de la population du territoire.

Le solde démographique est en forte augmentation depuis 1968 (doublement de la population en 45 ans). Le territoire se distingue en particulier sur la période 2009-2020 par une croissance démographique particulièrement élevée à **1,9% par an** en moyenne (contre 1,33% pour le département).

Sur la période récente, entre 2014 et 2020, on constate une croissance démographique élevée mais qui contraste entre les deux EPCI : sur la CC du Grand Cubzaguais, le taux de croissance est de +1,8%/an. Sur la CC Latitude Nord Gironde il est de +1,4%/an.

## Évolution de la population 1968-2020 | Territoire du SCOT et répartition sur les deux EPCI INSEE



**La plupart des communes situées à l'Est du SCoT enregistrent des variations positives importantes avec** des pics sur Cavignac (3,62%/an), Cubnezais (3,42%/an), Virsac (3,01%/an), Gauriaguet (3,02%/an), et Saint-André-de-Cubzac (3,40%/an). **A l'inverse, les taux de croissance les plus faibles sont enregistrés à proximité de l'estuaire**, avec les communes de Lansac (-0,83%/an) et Saint-Vivien-de-Blaye (-1,31%/an)

Point important, la différence de document d'urbanisme entre les deux CC (1 PLUi sur la CCLNG et PLU ou autres sur la CCGC) ne permet pas d'avoir la même maîtrise de l'urbanisation et de l'accueil de la population.

L'intensité de la croissance démographique vécue par le territoire du SCoT Cubzaguais Nord Gironde le positionne parmi les plus dynamiques depuis le début des années 2000.

En effet, ce sont les territoires périphériques à la métropole bordelaise, facilement connectés à celle-ci par des infrastructures de transport terrestres (autoroutes, voies ferrées, ...) et disposant de

foncier plus abordable qu'au sein de la métropole, qui ont supportés des phénomènes de report de l'attractivité résidentielle. **La métropole bordelaise affichant une attractivité démographique et résidentielle parmi les plus importantes des grandes agglomérations françaises.**

Sur les périodes intercensitaires 1999-2008 puis 2008-2014, le territoire du SCoT Cubzaguais Nord Gironde est celui parmi les différents territoires de SCoT de la région bordelaise connaissant les dynamiques les plus importantes avec respectivement +1,9% de croissance par an puis +2,1% de croissance annuelle moyenne. Dans les mêmes temps, les moyennes départementales se positionnaient à +1,1%/an puis +1,2% par an.

A partir de la période 2014-2020, bien que toujours plus dynamique que la moyenne départementale (+1,31%/an), le territoire connaît un ralentissement démographique (+1%) qui le place en seconde position derrière le territoire du SCoT Sud Gironde, récemment approuvé. Celui-ci observait les dynamiques les plus fortes (+3,6%/an).

## Un solde migratoire très important associé à un solde naturel élevé

### Définition INSEE

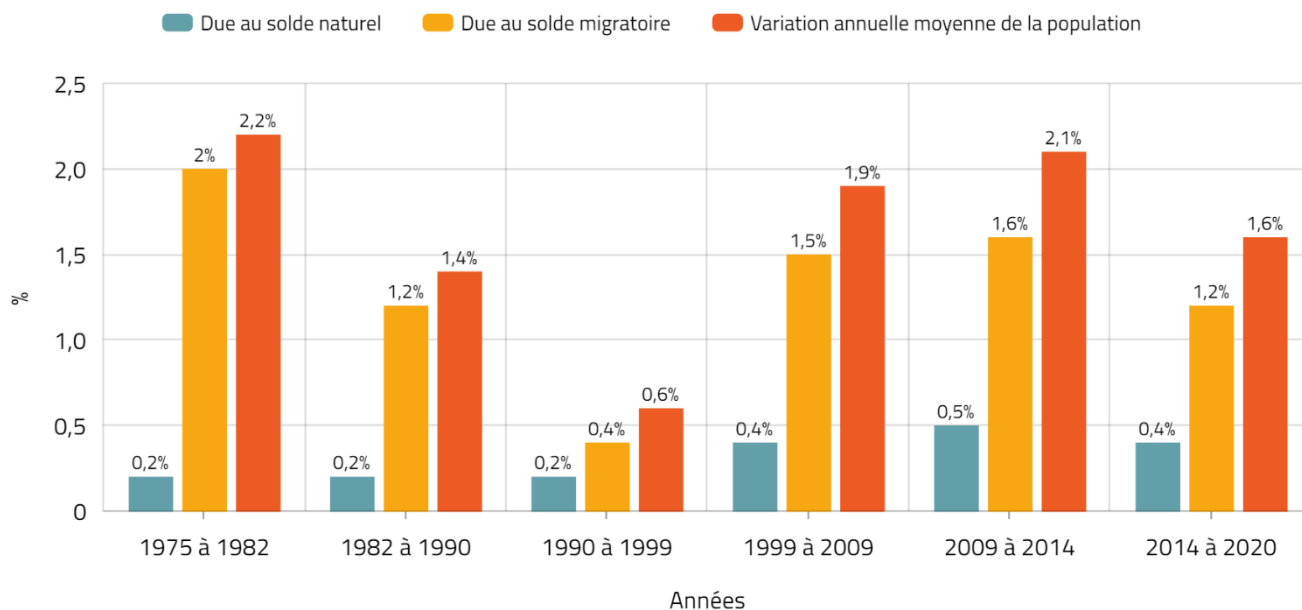
Les évolutions de population résultent de deux phénomènes qui se cumulent : d'une part le mouvement naturel qui s'exprime par le solde entre les naissances et les décès ; d'autre part le mouvement qui s'exprime par le solde entre les entrées et les sorties d'un territoire donné.

La croissance démographique du territoire est portée majoritairement par le solde migratoire, particulièrement élevé sur l'ensemble de la période 1982-2020, couplé à un solde naturel qui ne cesse d'augmenter sur cette même période passant de 0,18%/an en moyenne à 0,55%/an sur la dernière période.

Au regard de l'évolution constatée sur le territoire comparée avec l'évolution du département, le territoire du Cubzaguais Nord Gironde se voit être plus dynamique et plus attractif à la fois en termes d'accueil de population nouvelle externe au territoire (solde migratoire) qu'en terme d'accroissement du solde naturel.

## Echelle du SCoT

### Évolution des soldes naturels et migratoires entre 1975 et 2020



Source : CITAVIZ | Données INSEE

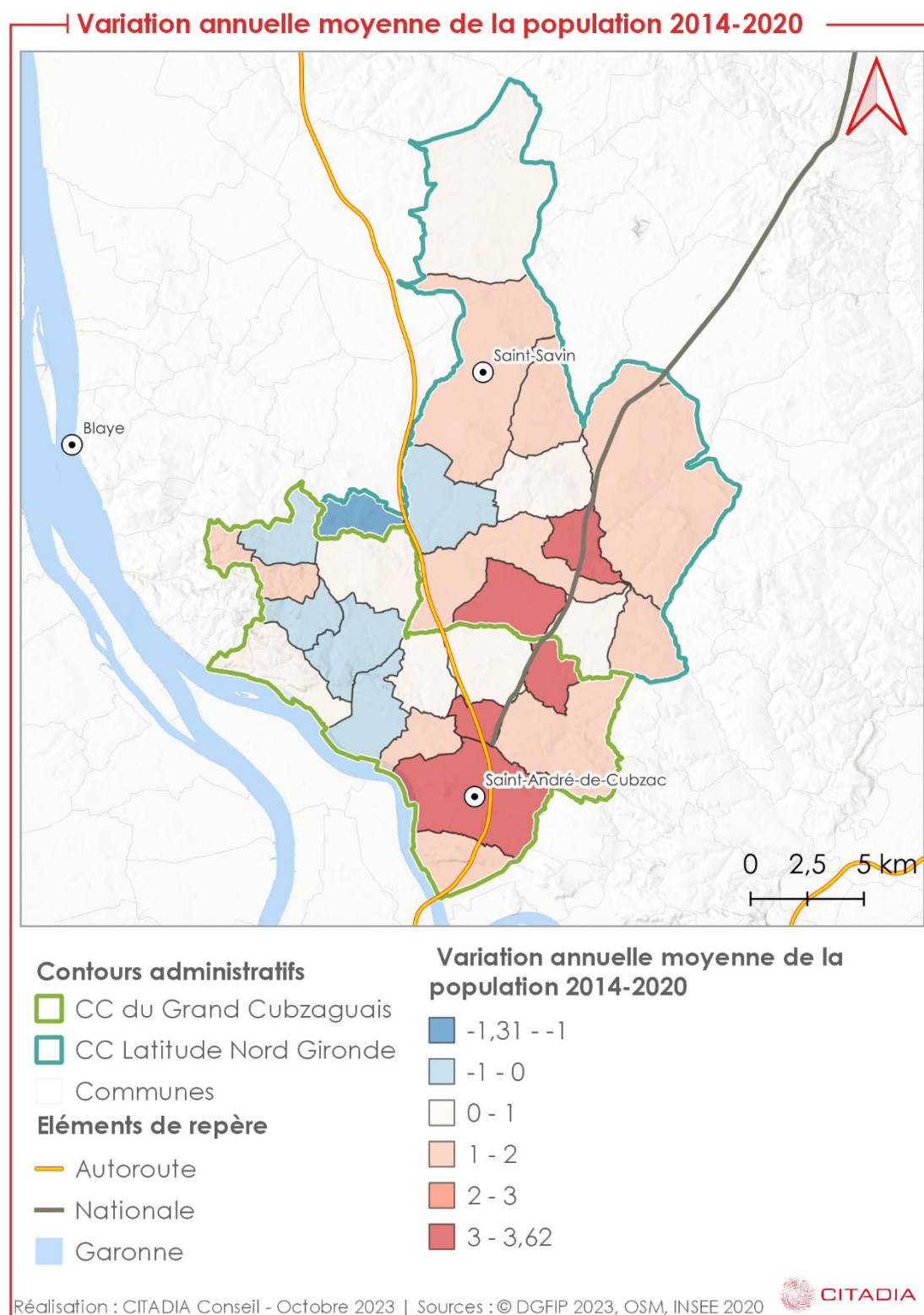
#### ■ Un solde naturel élevé

Le solde naturel est positif et en constante augmentation sur le territoire. Par ailleurs, ce dernier est supérieur à celui du Département, notamment sur la période 2014-2020 (0,5%/an en moyenne pour le territoire contre 0,33%/an pour la Gironde).

#### Cela traduit notamment :

- Un ancrage fort des populations qui se sont installées ces dernières années sur le territoire et qui ont fondé une famille avec un ou plusieurs enfants. Et donc un phénomène d'ancrage et de développement familiale plus important qu'au niveau départemental ;
- L'accueil d'une population relativement jeune sur le territoire, qui permet de contrebalancer les décès enregistrés sur le territoire et ainsi d'augmenter à terme le solde naturel.





### ■ Un territoire très attractif

La croissance démographique observée sur le territoire est principalement liée à un solde migratoire particulièrement élevé comparativement au solde naturel ainsi qu'à la situation départementale. Le Cubzaguais Nord Gironde se qualifie donc de territoire très attractif.

L'influence de la métropole sur l'attractivité du territoire est certaine. Le Cubzaguais Nord Gironde doit aujourd'hui faire face à une volonté des ménages de s'installer au plus proche de la métropole

et / ou s'installer au sein des communes desservies par des axes de transports structurants (A10, N10, gares TER).

La croissance importante de la métropole induit d'une part une raréfaction des biens au plus proche de Bordeaux et une augmentation importante du prix du foncier. Ces phénomènes induisent ainsi un desserrement qui amène les populations à s'installer dans les couronnes périphériques à Bordeaux, là où le prix du foncier se voit moins important et où le cadre de vie.

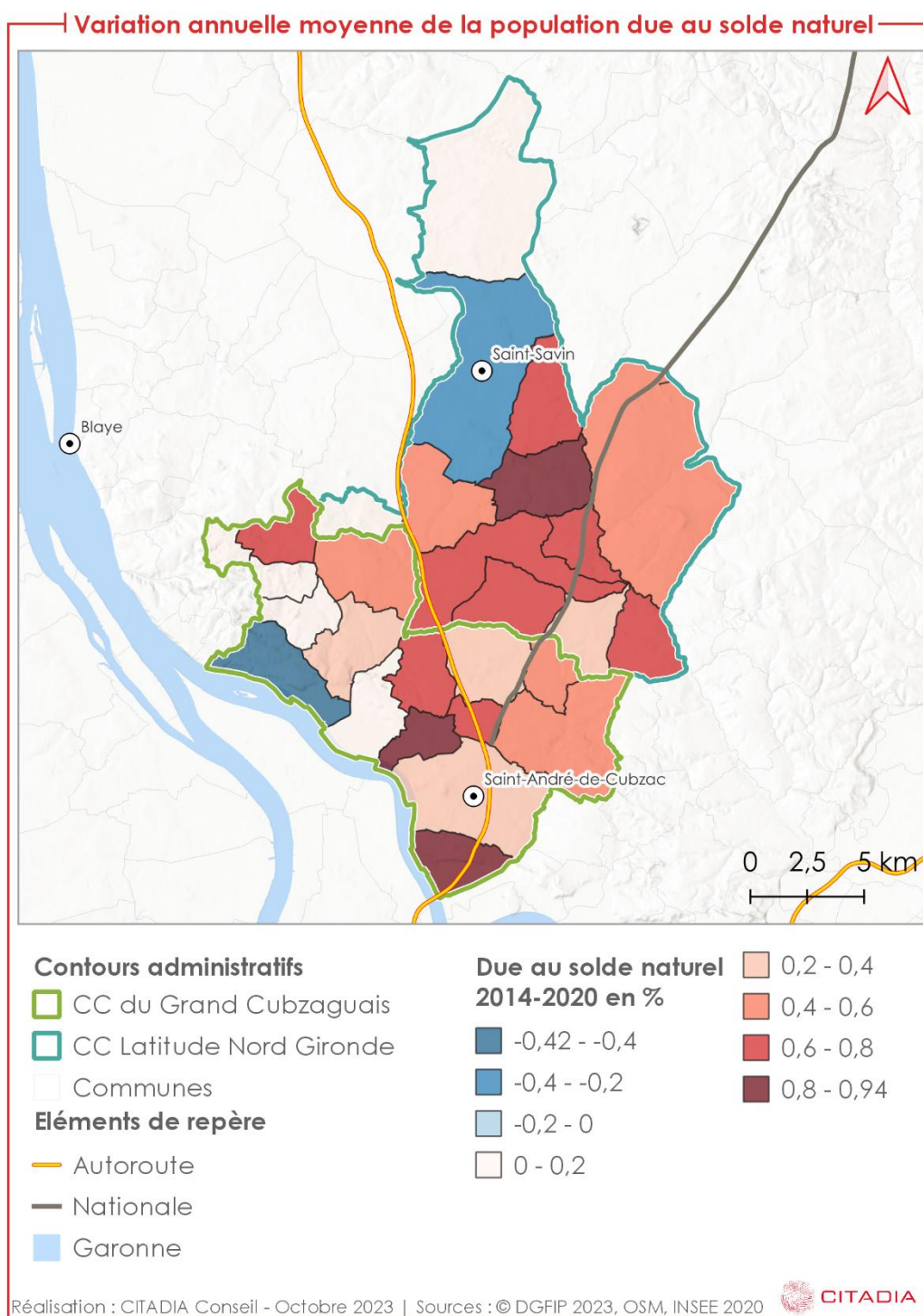
### Des disparités internes au territoire

La comparaison de l'évolution démographique entre les deux Communautés de Communes est révélatrice des dynamiques internes du territoire. Si la tendance globale est commune, des nuances locales sont perceptibles.

Le solde migratoire pour la période récente (2014-2020) est en légère baisse sur la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais (1,4% par an sur la période 2014-2020), supérieur à celui constaté au sein de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde (1,% par an).

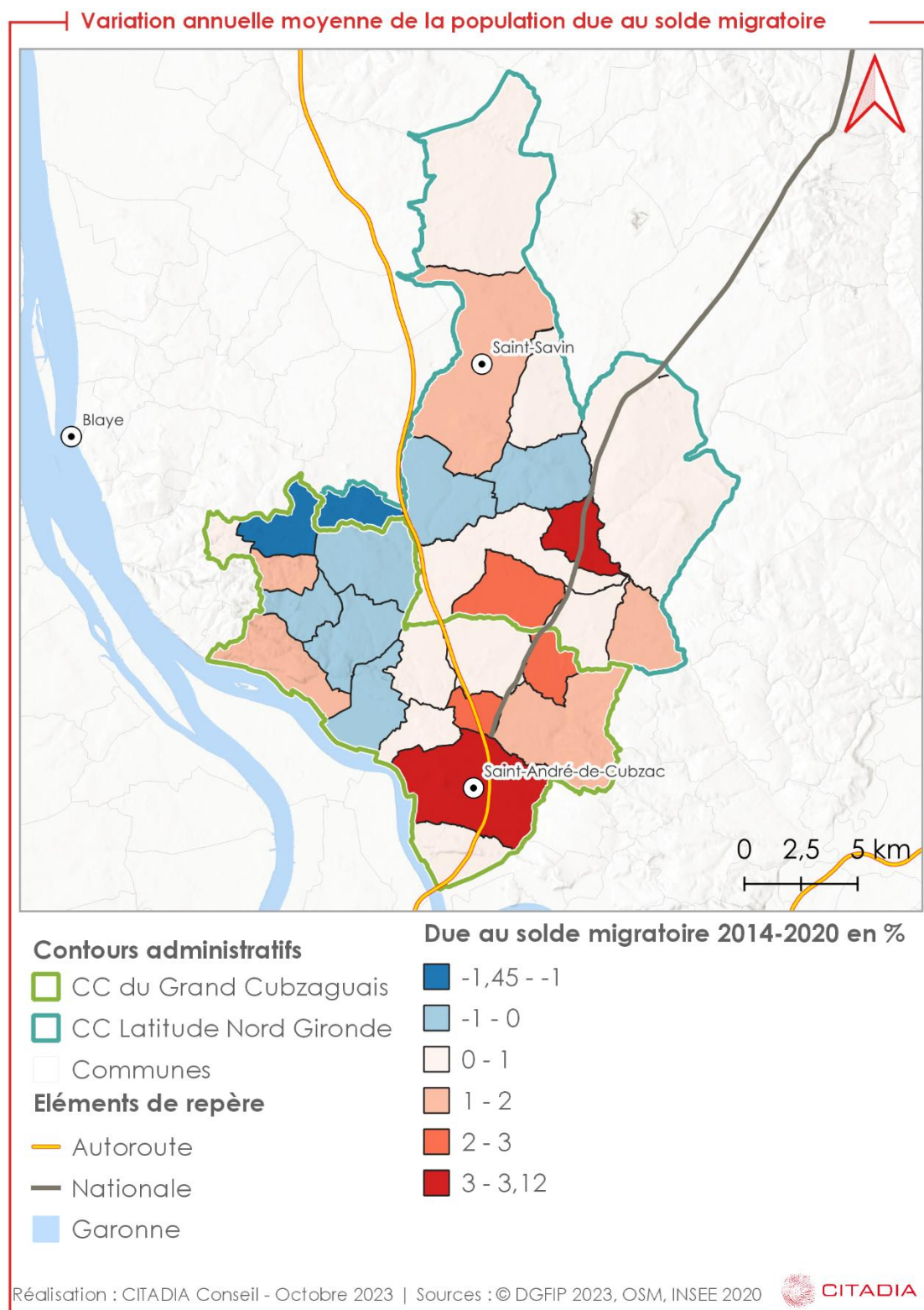
Par comparaison, le solde migratoire au sein du département est quant à lui bien plus faible, pointant à 0,9 % par an sur la période 2014-2020.

A l'inverse, le solde naturel Des deux EPCI est équivalent : la CC Latitude Nord Gironde (0,4 % par an) et la CC du Grand Cubzaguais (0,4 % par an). Une stabilité de la population et du type de ménages présents s'est stabilisée sur l'ensemble du territoire après que la CCGC est connu des taux plus importants par le passé.



De manière globale, l'augmentation démographique sur le territoire n'est pas homogène. La dépendance économique du territoire à la métropole bordelaise impacte fortement les besoins et les usages en termes de mobilité. De fait, certains secteurs, et notamment les plus proches de la métropole et/ou les mieux desservis par les infrastructures de transports (proximité A10/ N10 et/ou TER), sont particulièrement attractifs, de même que les secteurs tournés vers les pôles attracteurs voisins (Blaye, Libourne, ...).

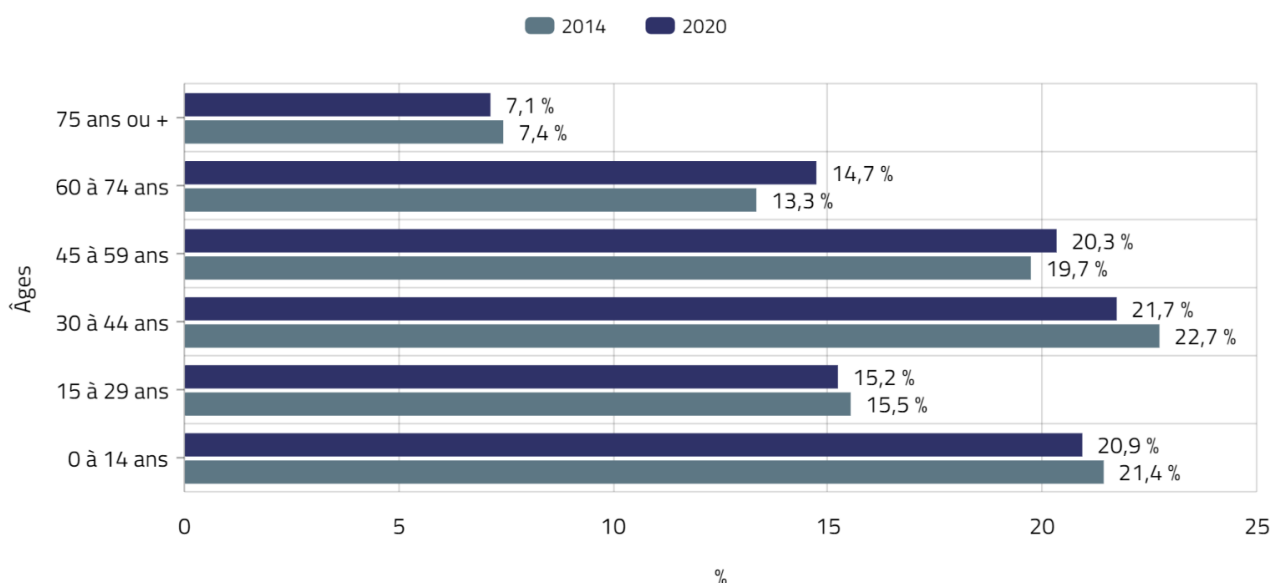




Par ailleurs, au regard des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire, certaines communes se voient aujourd'hui sans possibilité de construire de nouveaux logements supplémentaires. La mise en élaboration d'un PLUi sur une partie du SCoT (CC Latitude-Nord) permettra d'apporter des réponses avec une stratégie d'accueil de population réfléchie à l'échelle intercommunale.

### 3. Une population jeune mais un vieillissement qui s'accroît

Évolution de la structure de la population par âge entre 2014 et 2020



L'évolution des différentes classes d'âges sur la période 2014-2020 **traduit une légère tendance au vieillissement de la population.**

Source CITAVIZ | Données INSEE

#### Echelle du SCoT

La classe d'âge des 60-74 ans a **connu une forte progression sur la période**, passant de 13,3% à 14,7% (soit 1 547 personnes supplémentaires sur la période), tandis que les plus de 75 ans sont stables avec une légère hausse de +262 personnes.

Dans le même temps, les 45-59 ans se sont stabilisés en termes de proportion dans la population mais ont connu en termes de variation absolue une augmentation de près de 1 446 personnes supplémentaires (phénomène expliqué par la forte croissance de population du territoire depuis plusieurs décennies et le « glissement » des tranches d'âges des populations ancrées sur le territoire).

Les classes d'âge des 15-29 ans et des 30-44 ans ont quant à elles connu une diminution de leur représentation dans la population globale du territoire.

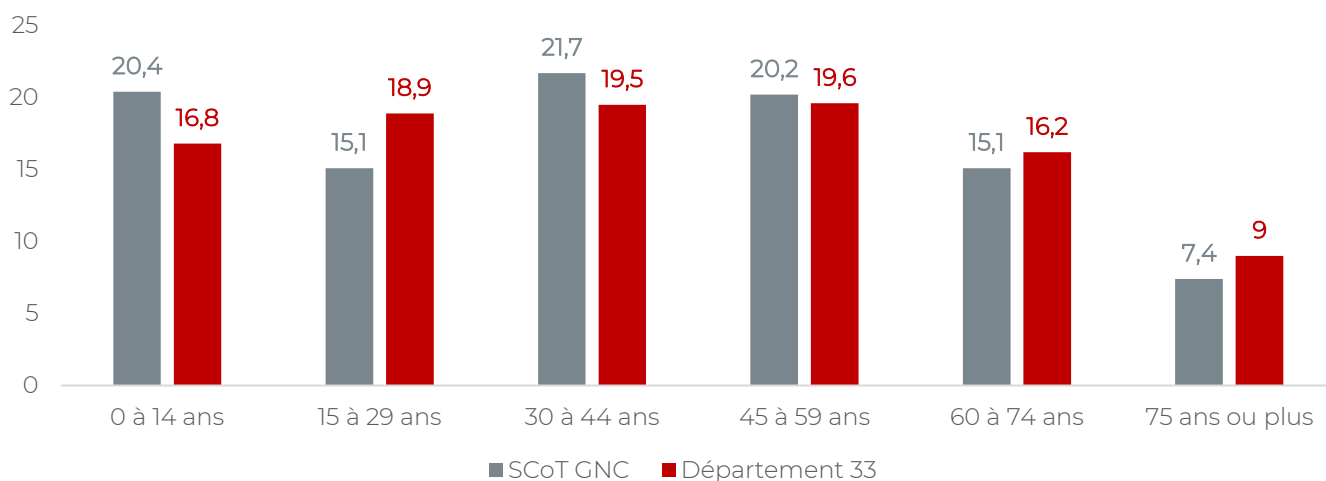
Entre 2014 et 2020, le territoire a accueilli près de 5 427 habitants supplémentaires, toutefois les classes d'âges des 45-59 ans, 60-74 ans et plus de 75 ans ont évolué plus rapidement que les classes d'âges des moins de 45 ans, **ce qui explique un léger vieillissement de la population sur le territoire.**

Source : CITAVIZ | Données INSEE



## ZOOM sur les échelles supra | Le profil démographique ne présente pas de grande différence

### Comparaison de la structure de la population du territoire SCoT et Département | Dossier INSEE 2020



#### On peut souligner :

- La sous-représentation des 15-29 ans, propre aux territoire « ruraux », où les jeunes sont majoritairement en étude dans les villes universitaires ;
- La plus forte proportion des 0-14 ans ainsi que la tranche des 30-44 ans, à mettre en lien avec l'arrivée sur le territoire du SCoT de jeunes actifs accompagnés de leurs enfants (déplacement en périphérie bordelaise pour trouver un cadre de vie et de l'immobilier plus abordable par exemple...).
- De manière plus localisée, les populations les plus jeunes sont particulièrement concentrées le long d'un axe Nord/Sud traversant le territoire et correspondant au passage des infrastructures structurantes que sont la RN10 et la voie ferrée, comme l'illustre la carte de la répartition de l'indice de jeunesse évoquée ci-après.

**Cette implantation des populations jeunes est notamment à mettre en lien avec la proximité des infrastructures structurantes menant vers la métropole de Bordeaux et des prix du foncier plus abordable qu'en première couronne métropolitaine.**

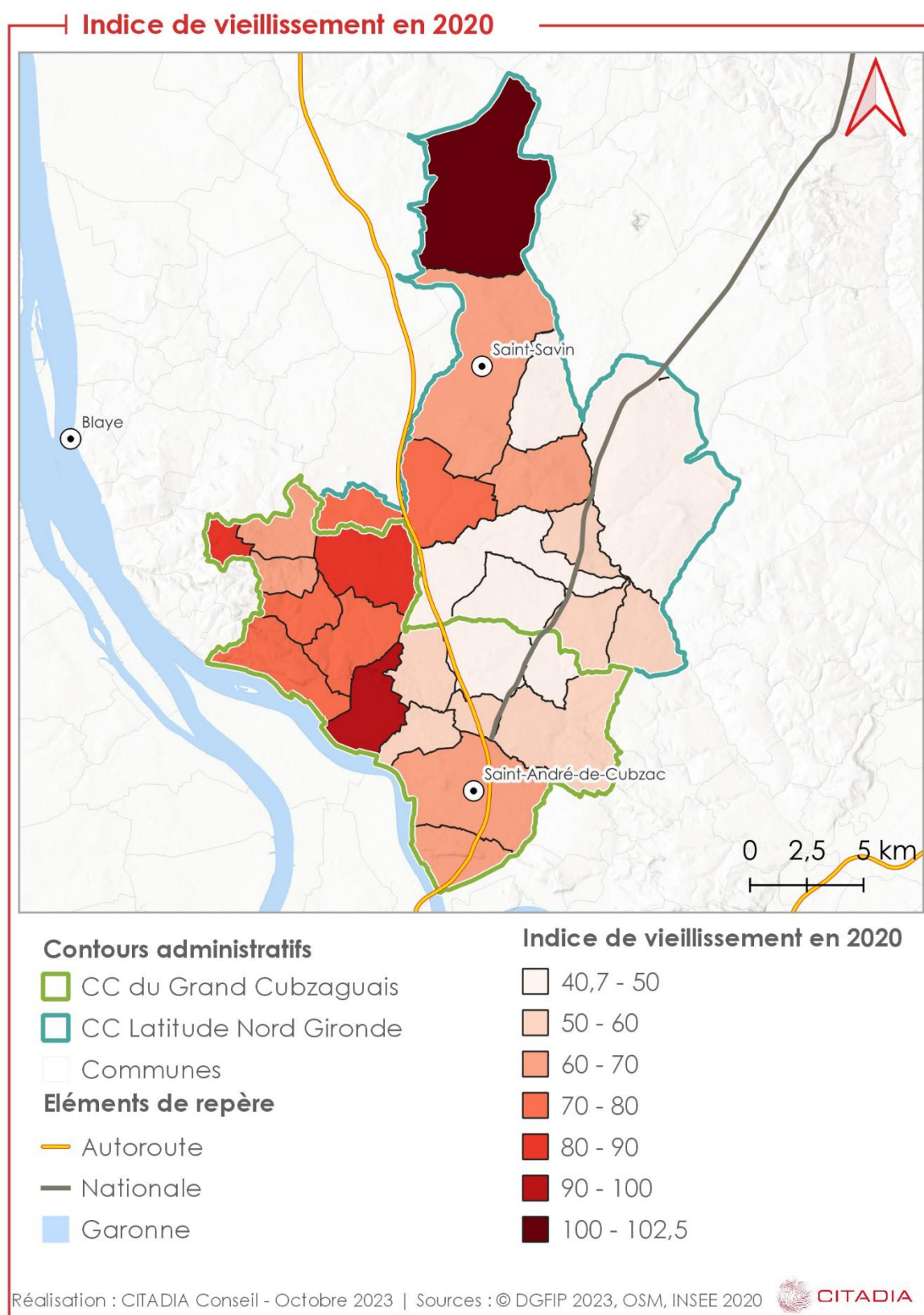
### Une tendance au vieillissement confirmée par l'indice de jeunesse

#### Définition INSEE

L'indice de jeunesse est le rapport du nombre de personnes âgées de plus de 60 ans sur les personnes âgées de moins de 20 ans. Ainsi, un indice de 1,3 signifie que le territoire compte 130 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans.

Si l'indice de jeunesse reste très élevé sur le périmètre du SCoT, il montre cependant une baisse sur la période 2014-2020, à l'instar de la tendance constatée au niveau départemental, passant de 1,34 en 2014 à 1,27 en 2020. Seules quelques communes, dont la plupart sont localisées à l'ouest du

territoire sur la CC du grand Cubzaguais, présentent un indice de jeunesse faible et sont donc marquées par un vieillissement plus important, expliqué en partie par un phénomène d'attractivité moindre comparativement aux autres communes.



A l'image des tendances nationales liées à l'allongement de la durée de vie, le territoire accuse un



certain vieillissement de sa population. Entre 2014 et 2020, près de 5 400 habitants supplémentaires ont été accueillis sur le territoire. Dans le même temps, il est constaté une augmentation de près de 1 500 habitants supplémentaires de plus de 60 ans sur le territoire (correspondant ici au cumul de nouveaux retraités arrivant sur le territoire et au vieillissement de la population locale installée depuis plus de 10 ans).

Ce phénomène devrait s'amplifier dans les années à venir au regard des tendances actuelles et du vieillissement global de la population au niveau national, il convient donc de **le prendre compte notamment pour estimer les besoins futurs en services et en équipements.**

Deux nuances sont toutefois à souligner. Cette augmentation est liée :

- D'une part, à l'augmentation globale de la population du territoire et elle reste conforme aux moyennes départementales ;
- D'autre part, cette tendance démographique est compensée par le fort apport migratoire que connaît le territoire du SCoT. En effet, les ménages sont composés de jeunes et d'actifs.

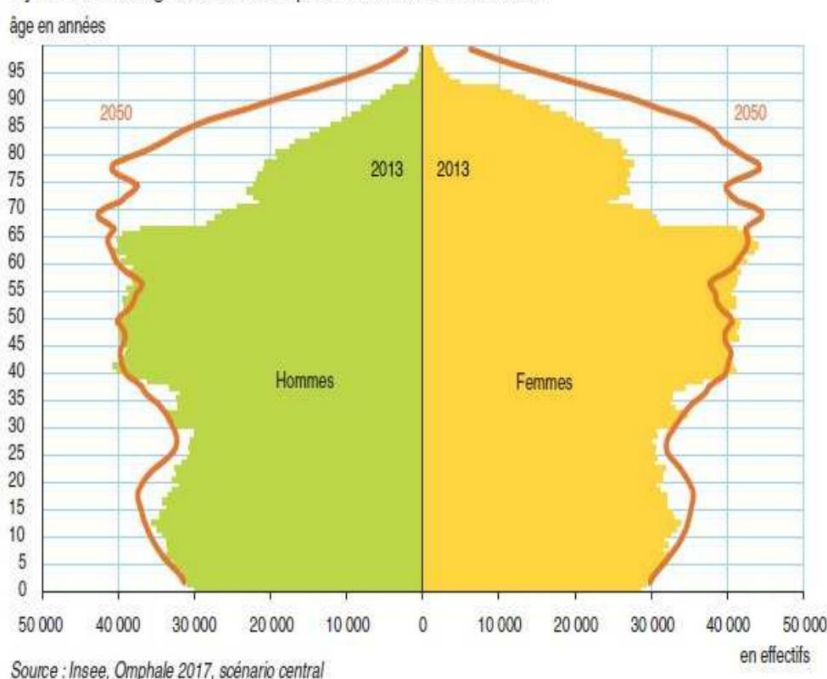
Le territoire présente donc une population encore jeune, mais reste en proie à un phénomène de léger vieillissement.



### ZOOM sur les échelles supra | Des projections démographiques et du vieillissement à ne pas négliger

Selon les projections démographiques, la région devrait connaître une augmentation de sa population doublée d'un vieillissement : 6,9 millions d'habitants en 2050 soit un gain de 1 million d'habitants par rapport à 2013 et 900 000 séniors de plus. Le taux de croissance annuel moyen serait de + 0,4 % contre + 0,3 % pour la France. La population augmenterait dans tous les départements de la région mais les quatre départements du littoral, ainsi que la Vienne, porteraient majoritairement cette dynamique. Les personnes âgées de 65 ans ou plus passeraient de 21 % en 2013 à 31 % de la population régionale en 2050 en raison de la hausse de l'espérance de vie et des migrations résidentielles.

Pyramide des âges des Néo-Aquitains en 2013 et en 2050



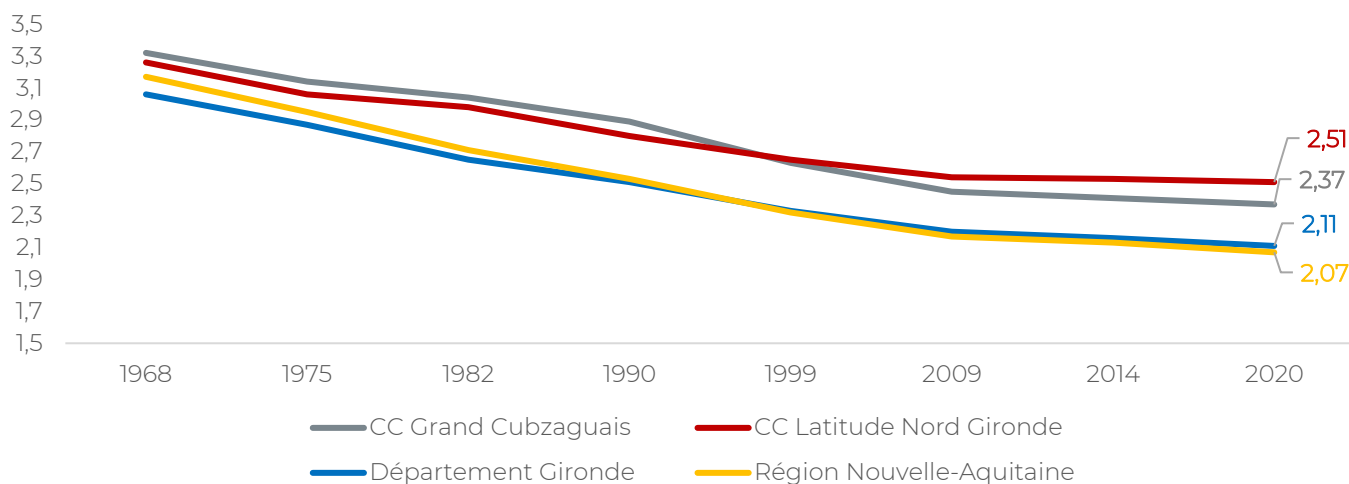
Extrait SRADDET Nouvelle-Aquitaine



## 4. Une population familiale concentrée au cœur du SCoT

D'une manière générale, l'évolution de la structure des ménages est relativement comparable aux tendances observées à l'échelle départementale ou nationale. Sous l'effet des évolutions sociétales (divorces, vieillissement, décohabitations, familles monoparentales, etc...), **une diminution tendancielle de la taille moyenne des ménages est constatée sur le territoire du SCoT Cubzaguais Nord Gironde, à mettre en lien avec une tendance nationale de baisse (vieillissement de la**

Comparaison desserement des ménages | Dossier INSEE  
1968-2020

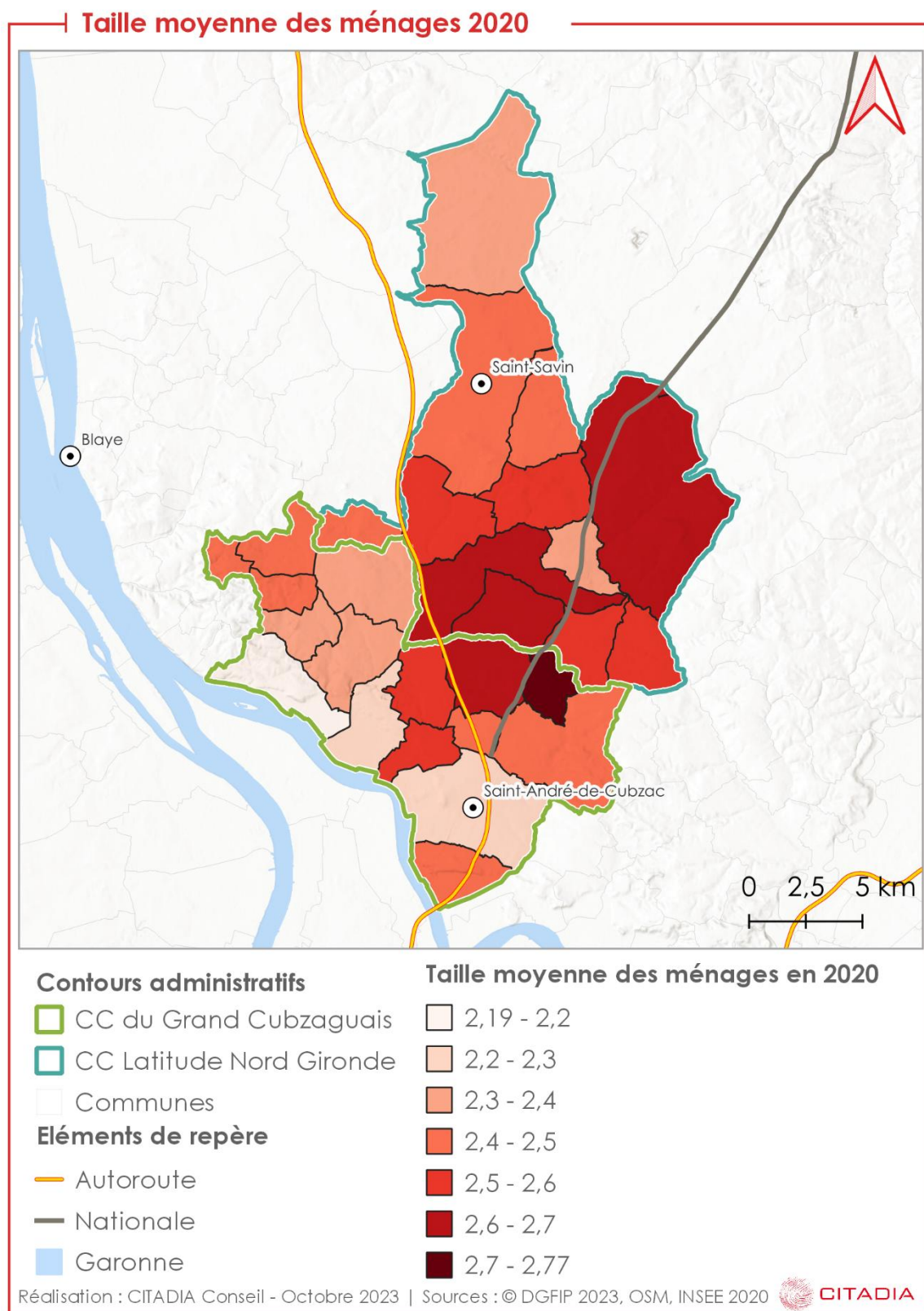


population).

Avec une taille moyenne des ménages de 2,42 personnes en 2020, le territoire du SCoT compte plus de personnes par ménages comparativement à la moyenne départementale (2,11 personnes/ménage).

L'analyse sectorielle de la taille moyenne des ménages montre toutefois une forte disparité entre les communes du territoire, la taille moyenne des ménages variant entre 2,3 et 2,5 personnes par ménages selon les communes.

Les communes disposant des tailles moyennes de ménages les plus faibles sont Saint-André-de-Cubzac (2,4), Cavignac (2,3) et Bourg (2,2), tandis que les communes du centre du territoire présentent des tailles moyennes importantes (jusqu'à 2,8 personnes par ménage à Gauriaguet).



**Cette taille des ménages est à mettre notamment en lien avec :**

- *L'indice de jeunesse (plus faible sur la partie Ouest du territoire, caractéristique de profil de population plus âgées et moins familiales) ;*

- *La croissance démographique* (la partie Ouest du territoire montre une attractivité plus faible et donc des arrivées de familles avec enfants moins importantes).

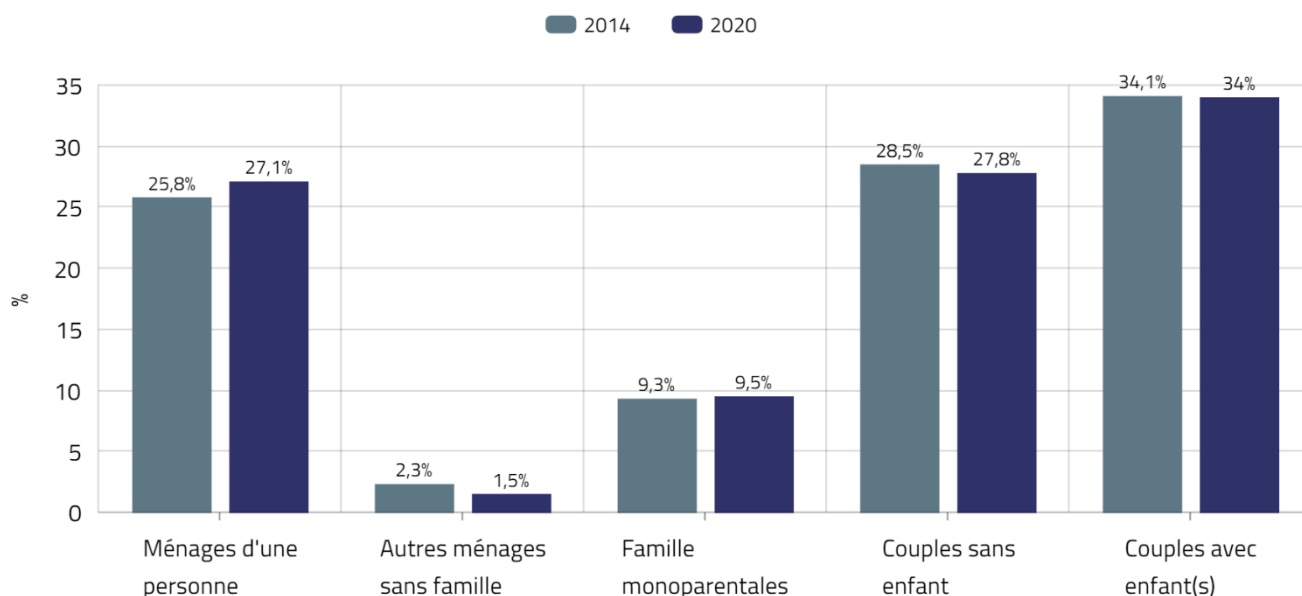
## 5. Une structure familiale qui évolue

### L'analyse de la composition des ménages du territoire du Cubzaguais Nord Gironde entre 2011 et 2016 fait ressortir plusieurs tendances :

- *Les couples avec enfant(s)* représentent la part majoritaire des ménages du territoire. Avec toutefois une légère diminution de leur représentation entre 2014 et 2020, passant de 34,1% en 2014 à 34% en 2020 ;
- Les couples sans enfant représentent la deuxième catégorie la plus représentative des ménages du territoire avec près de 28% des ménages en 2020. De la même manière que les couples avec enfant(s) cette seconde catégorie a vu sa représentation diminuer entre 2014 et 2020 ;
- Les familles monoparentales et les ménages d'une personne représentent en 2020, plus d'1/3 des ménages du territoire et connaissent une augmentation de leur représentation entre 2014 et 2020 (conformément à la tendance nationale qui voit une explosion des ménages par suite des divorces, décohabitation des jeunes, ...). Les ménages d'une personne ont augmenté de +936 personnes sur le SCoT.

#### Echelle du SCoT

Évolution de la composition des ménages entre 2014 et 2020



Source CITAVIZ | Données INSEE

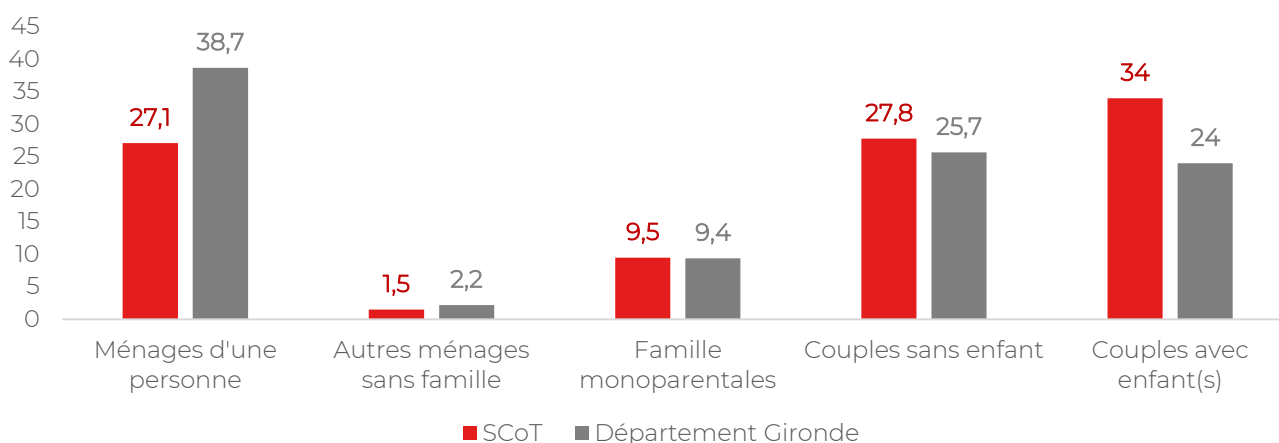


## ZOOM sur les échelles supra | Une singularité du territoire par rapport au Département

### L'analyse comparée des compositions des ménages entre le territoire du Cubzaguais Nord Gironde et le département met en évidence :

- Une forte représentation des couples avec enfant(s) au sein du territoire SCoT comparativement au niveau départemental (34% contre 24% en 2020) qui trouvent sur le territoire une qualité de vie à proximité de la métropole bordelaise qui offre des équipements structurants.
- Une proportion légèrement plus importante des couples sans enfant au sein du territoire SCoT (28% contre 25% en 2020 au sein du département) ;
- Une présente importante des ménages d'une personne sur le Département (40% environ des ménages) alors que le territoire du SCoT dispose d'un peu moins d'1/3 de ménages d'une personne.

Comparaison entre SCoT et Département de la composition des ménages 2014-2020 | INSEE



Le territoire du Cubzaguais Nord Gironde montre ainsi une évolution de la structure familiale entre 2014 et 2020, phénomène à prendre en compte notamment dans l'adaptation des offres de logements et des services et équipements à la population. Toutefois, au regard des tendances départementales, **le Cubzaguais Nord Gironde reste un territoire à la population familiale.**

## 6. La population active et inactive

### Définition INSEE

Population active : La population active regroupe la population active occupée entre 15 et 64 ans (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs.

Population inactive : Les inactifs sont par convention les personnes qui ne sont ni en emploi ni au chômage : jeunes de moins de 15 ans, étudiants et retraités ne travaillant pas en complément de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler...

**La répartition des actifs et des inactifs** sur le territoire du Cubzaguais Nord Gironde selon les deux EPCI, est quasiment similaire en 2020. Par comparaison, le département compte pour 2020, 24,7% d'inactifs. Les tendances se rassemblent avec une hausse des actifs post crise des subprimes (2008).

		2009	2014	2020
CC Grand Cubzaguais	Ensemble	19 567	21 397	23 156
	Actifs %	74,7%	77,2%	78,3%
	Inactif %	25,3%	22,8%	21,7%
CC Latitude Nord-Gironde	Ensemble	11 218	12 095	13 189
	Actifs %	75,2%	76,7%	78,3%
	Inactif %	24,8%	23,3%	21,7%

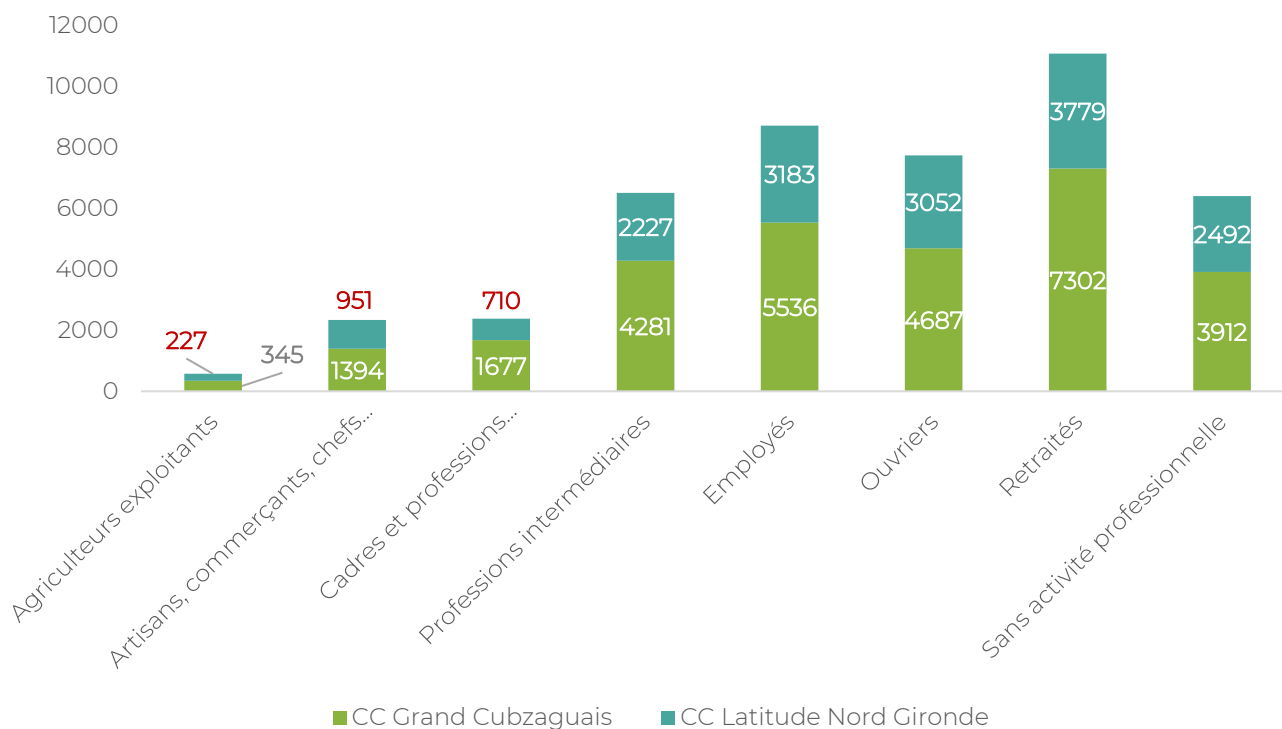
**Parmi les inactifs** le territoire du Grand Cubzaguais compte 21,2% de jeunes de moins de 15 ans (soit 11 530 personnes) et 24,2% de retraités (soit 13 150 personnes).

## 7. Une forte représentation de la part des retraités et des employés

La population des 15 ans et plus est majoritairement représentée en 2020 par **les retraités (24,2%)**, **les employés (19,1%)** et enfin **les ouvriers (24,2%)**. La part des retraités a légèrement progressé passant de 23,8% à 24,2% entre 2014 et 2020. Quant à la part des employés et des ouvriers elle est en baisse sur cette même période, mais reste malgré cela nettement supérieure aux taux constatés sur le département (respectivement 16% et 10,9%). Ces éléments peuvent en partie s'expliquer par la structure économique développée ces dernières années sur le territoire, principalement axée sur l'artisanat, l'industrie et les emplois saisonniers en lien avec l'agriculture. L'augmentation de la part des retraités s'explique en partie par le vieillissement de la population actuellement constaté sur le territoire comme évoqué précédemment. Par ailleurs, la part des employés et des ouvriers reste importante malgré la légère baisse observée sur la période récente, notamment du fait de l'attractivité du territoire pour des familles aux revenus modestes (dû majoritairement à leurs emplois parfois peu qualifiés).



## Répartition des effectifs par EPCI de la population des CSP 2020 | INSEE



Par ailleurs, le territoire du SCoT ne rassemble que 5,1% de cadres et professions intellectuelles supérieures, quand le taux départemental s'élève lui à 10,8%. Toutefois, par l'arrivée de nouvelles populations en recherche d'un cadre de vie agréable à proximité de la métropole bordelaise, il est enregistré une augmentation importante de cadres entre 2014 et 2020 au sein du territoire SCoT avec +422 personnes.

La catégorie des agriculteurs est mieux représentée par rapport au Département (1,2% pour le SCoT et 0,5% pour le Département). Cette dominante agricole est liée à la structure économique du territoire pour laquelle l'agriculture joue un rôle historiquement important et notamment la viticulture. Le territoire, après avoir connu une baisse du nombre d'agriculteurs, connaît une légère hausse sur les 5 dernières années passant de 481 personnes en 2014 à 572 en 2020.

## 8. Le cubzaguais nord gironde : un territoire moins touché par le chômage qu'au niveau départemental

	Taux de chômage 2014	Nombre de chômeurs en 2014	Taux de chômage 2020	Nombre de chômeurs en 2020
SCoT du Cubzaguais Nord Gironde	13%	3313	11,2%	3177
CC Grand Cubzaguais	12%	1976	11%	1985
CC Latitude Nord Gironde	14%	1337	11,5%	1192
Département	13,4%	97784	11,8%	92861

de la Gironde				
------------------	--	--	--	--

La population active du territoire était touchée à 13% par le chômage en 2014, un chiffre en augmentation depuis 2008 (9,7%) mais qui a connu une baisse jusqu'à 2020 (11,2%), soit un taux équivalent au Département de la Gironde (11,8%).

Au niveau intra-territorial, les écarts se sont réduits entre la communauté de communes Latitude Nord Gironde (11,5%) et celle du Grand Cubzaguais (11%). Pour cette dernière, la présence de la polarité de Saint-André-de-Cubzac et la proximité de la métropole bordelaise sont des atouts importants en termes d'accès à l'emploi.

**Les éléments pouvant expliquer ce taux de chômage qui est néanmoins cohérent au vue des tendances des échelles supra, sont notamment :**

- Le faible niveau de diplôme des habitants au regard de la tertiarisation de l'économie de la Métropole de Bordeaux et l'écart entre le profil des demandeurs d'emploi et les profils recherchés par les entreprises ;
- La saisonnalité de l'emploi notamment dans les secteurs viticole, agricole et industriel ;
- Les freins à la mobilité pouvant exister sur le territoire ;

## 9. Des disparités de revenu importantes entre nord et sud du territoire

Le niveau de vie médian sur le SCoT (21 300€ en 2020) se situe bien en deçà des médianes départementales et régionales :

- Gironde : 23 180€
- Nouvelle-Aquitaine : 22 030€ en 2020

L'analyse du contexte départemental ne traduit pas une homogénéité entre les territoires.

En effet, si la Gironde montre bien une médiane des revenus en 2020 supérieure à celle de la Région, de grandes disparités apparaissent au sein du département (la métropole bordelaise enregistrant les médianes les plus élevées au détriment des territoires alentours).

### Des disparités de revenu importantes entre nord et sud du territoire pour une population globalement moins aisée que sur la gironde

A l'échelle du territoire, les revenus constatés en partie sud sont en contraste avec le reste du territoire en partie nord. Une concentration des plus hauts revenus se produit sur la partie Sud du territoire (proximité de la métropole, population plus qualifiée bénéficiant de revenus plus importants, ...).

Code	Libellé	Médiane du revenu disponible par UC 2020
33151	Donnezac	19700
33492	Saint-Yzan-de-Soudiac	19790
33067	Bourg	19930
33114	Cavignac	20410
33126	Civrac-de-Blaye	20650

33439	Saint-Mariens	20690
33233	Laruscade	20900
33473	Saint-Savin	20990
33486	Saint-Trojan	20990
33525	Tauriac	21130
33553	Virsac	21300
33228	Lansac	21620
33123	Cézac	21710
33142	Cubnezais	21800
33341	Pugnac	21830
33272	Marsas	21850
33489	Saint-Vivien-de-Blaye	21900
33366	Saint-André-de-Cubzac	21960
33183	Gauriaguet	21980
33530	Teuillac	22110
33143	Cubzac-les-Ponts	22290
33266	Marcenais	22390
33018	Val de Virvée	22450
33285	Mombrier	22460
33339	Prignac-et-Marcamps	22490
33321	Peujard	22640
33415	Saint-Gervais	23020
33425	Saint-Laurent-d'Arce	23080

L'évolution de la structure de la population, de même que l'évolution de la société, s'est accompagnée d'une augmentation des revenus médians, passant de **19 855 € en 2015 à 21 300 € en 2020**. Cette évolution a d'ailleurs été légèrement plus importante sur la CC du Grand Cubzaguais, territoire plus en proximité avec la métropole bordelaise.

	Revenu médian en 2015	Revenu médian en 2020
SCOT du Cubzaguais Nord Gironde	<b>19 855 €</b>	<b>21 300 €</b>
CC Grand Cubzaguais	<b>20 501 €</b>	<b>22 020 €</b>
CC Latitude Nord Gironde	<b>18 805 €</b>	<b>20 990 €</b>
Département de la Gironde	<b>21 073 €</b>	<b>23 180 €</b>

## II. Bilan synthétique : démographie

>> ATOUTS	>> FAIBLESSES
<p>Une <b>armature urbaine structurée</b> avec la présence d'un pôle démographique principal, Saint-André-de-Cubzac (22% de la population totale) ;</p> <p>Une <b>forte attractivité du territoire</b> sous l'influence de la métropole bordelaise, se traduisant par une forte dynamique migratoire auprès d'une population en recherche d'un cadre de vie de qualité, et d'un foncier plus abordable ;</p> <p>Une <b>évolution du profil de la population</b> qui tend à augmenter sensiblement les populations de cadres et de professions intermédiaires sous l'effet du desserrement de la métropole bordelaise ;</p> <p>Une <b>forte représentation de jeunes couples</b>, avec ou sans enfant(s) favorisant le renouvellement de la population et permettant de modérer le vieillissement ;</p> <p>Une <b>taille moyenne des ménages relativement importante</b> (2,4 personnes en 2020) et un indice de jeunesse élevé (1,27 en 2020), signe de la présence de populations familiales.</p>	<p><b>Des disparités internes</b> au sein du territoire en matière de <b>structures démographiques</b> (types de ménages et revenus notamment) et d'évolution de la population en lien avec la plus ou moins bonne accessibilité à la métropole Bordelaise ;</p> <p>Un <b>fort vieillissement de la population</b> sur l'ensemble du territoire, encore plus marqué sur la partie ouest du territoire, qui s'avère également être le secteur le moins attractif pour les nouvelles populations ;</p> <p>-Une <b>sur-représentation des profils socio-professionnels</b> plus fragiles face à la crise économique : employés, ouvriers ;</p> <p>Un <b>revenu médian par ménage inférieur à celui du département</b>, mettant en évidence la présence de populations plus modestes voire précaires.</p>
>> OPPORTUNITES	>> MENACES
<p><b>L'organisation de l'arrivée des nouvelles populations</b> pour favoriser le maintien des équilibres entre les différents pôles de l'armature urbaine ;</p> <p><b>L'anticipation de l'évolution de la population</b> (arrivée de familles avec enfants, vieillissement) en prenant en compte leurs besoins spécifiques afin de mettre en adéquation l'offre et la demande en logements, en équipements, en services et en mobilité ;</p> <p><b>L'attrait du territoire pour les cadres et professions intellectuelles supérieures</b> et la réponse à leurs besoins pour favoriser leur maintien.</p>	<p><b>Le manque d'anticipation et de maîtrise du développement démographique lié au fort desserrement résidentiel</b> de la métropole bordelaise et le déséquilibre de l'armature urbaine ;</p> <p><b>L'accentuation des disparités entre les communes du territoire</b> selon le gradient d'accessibilité à la métropole de Bordeaux, occasionnant une forte hétérogénéité en termes de vieillissement, de revenus médians, de profil familial et de profil socio-professionnel ;</p> <p><b>La fragilisation de la population liée aux difficultés d'accès à l'emploi</b> (population peu qualifiée, inadéquation entre les profils recherchés et la population qualifiée) et à l'installation de populations modestes ne pouvant financièrement pas s'installer au sein de la métropole bordelaise.</p>



2

## **Habitat : un parc de logements standardisé**



# I. Un territoire au profil résidentiel à diversifier

## 1. Le Cubzaguais Nord Gironde : un territoire au profil résidentiel à diversifier

En 2023, le territoire du Cubzaguais Nord Gironde est qualifié de **territoire au profil résidentiel à diversifier**, suivant la classification du SRADDET.

Cette appellation renvoie aux territoires situés en périphérie des pôles d'emplois. Ils se caractérisent par une occupation par des ménages plutôt familiaux et de grandes tailles et plus jeunes que la moyenne régionale.

Ces territoires sont de plus en plus attractifs mais avec un indice faible de concentration d'emplois, ce qui engendre une forte dynamique de constructions neuves avec un habitat principalement pavillonnaire récent et de grande taille.

**Ces territoires, s'ils continuent à se développer de la sorte, risquent de se spécialiser en favorisant un étalement urbain non maîtrisé et une pression foncière qui s'accroît sur des territoires de plus en plus éloignés des pôles urbains.**

A noter que le Département a adopté, le 12 février 2024, le Plan Départemental de l'Habitat pour la période 2024-2029 qui prévoit des dispositions spécifiques pour le territoire du Grand Cubzaguais (voir PDH).



**ZOOM sur les échelles supra | de fortes disparités en matière d'habitat à l'échelle régionale**

Une dynamique de construction importante localisée sur le littoral et la métropole

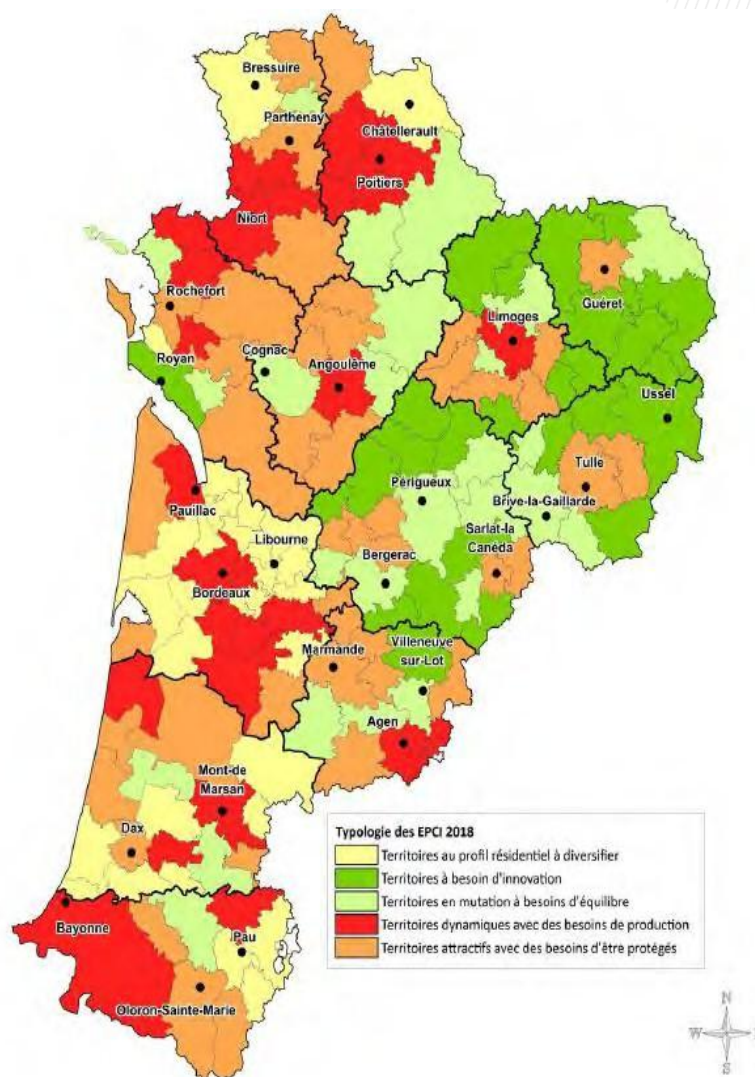
Le marché régional de l'immobilier est dynamique notamment du fait de la croissance démographique sur le territoire.

La construction neuve se localise en grande partie sur la zone littorale et sur la métropole de Bordeaux. Ce sont également sur ces espaces territoriaux que les prix du foncier sont les plus élevés, avec un habitat résidentiel et touristique générateurs de zones de tension foncière où l'accession à la propriété demeure plus difficile pour les ménages les plus modestes.

Les dynamiques territoriales sont toutefois variées à l'échelle de l'espace régional :

Les bassins de vie les plus attractifs (agglomération bordelaise, littoral...) sont marqués par une très forte tension des marchés fonciers et immobiliers, avec une offre de plus en plus sélective. Pour ces territoires, l'enjeu se pose en termes de régulation et de production de logements abordables afin de limiter les risques de ségrégation socio-spatiale ;

D'autres bassins de vie limitrophes dont le territoire du Cubzaguais Nord Gironde, doivent faire face aux conséquences directes de cette situation, soumis à une pression urbaine et démographique croissante. L'enjeu principal relève de la maîtrise de l'urbanisation nouvelle et de l'anticipation de ce développement sur l'occupation des sols et sur l'offre de services associée.

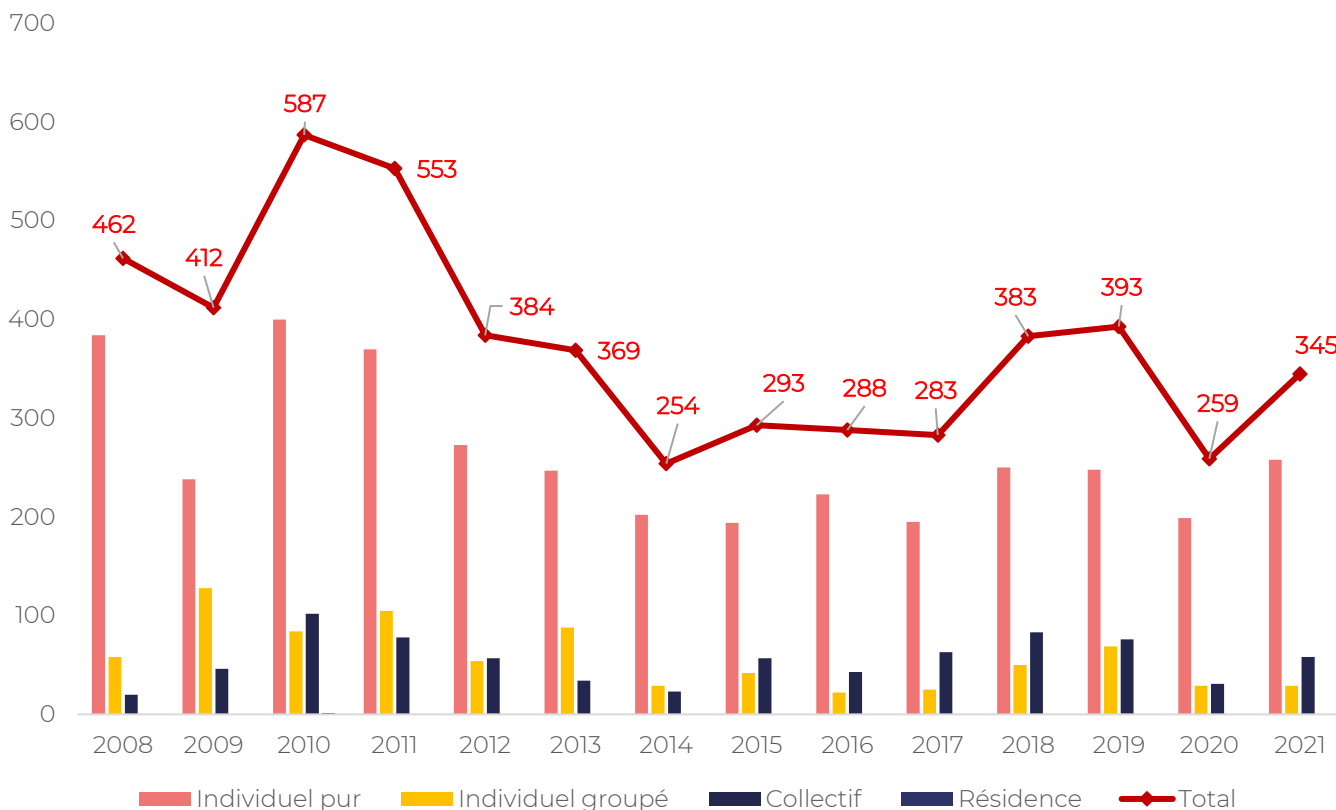


*Extrait SRADDET Nouvelle-Aquitaine*

Un fort rythme de construction reparti à la hausse depuis 2016, signe d'une importante attractivité résidentielle

Entre 2008 et 2021 ce sont 5 265 logements nouveaux qui ont été construits soit 376 logements commencés en moyenne chaque année.

## Evolution du nombre de logements commencés entre 2008 et 2021 | SITADEL



Le rythme de construction de logements sur le territoire a connu une évolution en dent de scie avec un pic en 2010 (587 logements sur l'année civile), avant de connaître une baisse et une stabilisation entre 250 et 300 logements commencés (2014-2017). Deux années de hausse en 2018 et 2019 sont notables, avec respectivement 383 et 393 logements commencés. L'année 2021 a marqué une hausse (345 logements) par rapport à 2020 (259 logements).

Suite aux rencontres communales réalisées courant 2019, de nombreux élus avaient le ressenti que la dynamique de construction était repartie à la hausse, notamment au regard des nombreuses divisions parcellaires opérées au cœur des centres-villes/centres-bourgs et des opérations urbaines récemment commencées sur de nombreuses communes (Saint-André-de-Cubzac, Virsac, Cavignac, Pugnac, ...). Ces tendances sont confirmées par des données publiées par Sitadel.

Toutefois, les années 2022 et 2023 laisse présager une tendance inverse. Post 2021, les différents facteurs (crise des matériaux, taux d'intérêt hauts et plus globalement le ralentissement de la construction et des marchés immobiliers) ont amené le territoire à connaître un rythme de construction moins important. **Une vigilance sur cet aspect, en lien avec le contexte national d'inflation seront à anticiper dans la révision du SCoT.**

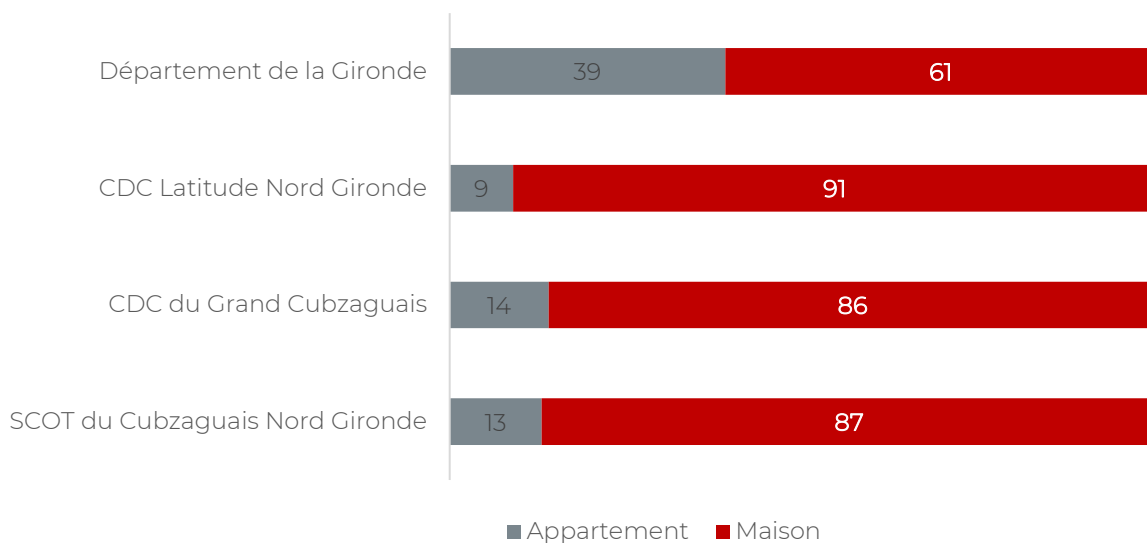
Au regard des constructions réalisées ces douze dernières années, le territoire a principalement construit des logements individuels (70% de la construction entre 2008 et 2021), viennent ensuite les logements groupés (15,4% de la construction), puis les logements collectifs (14,6% de la construction).

Il est toutefois à noter que cette programmation « monotypée », caractéristique des territoires périurbains / ruraux a forcément des **incidences sur le paysage, l'environnement, la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels, l'insertion des constructions...**

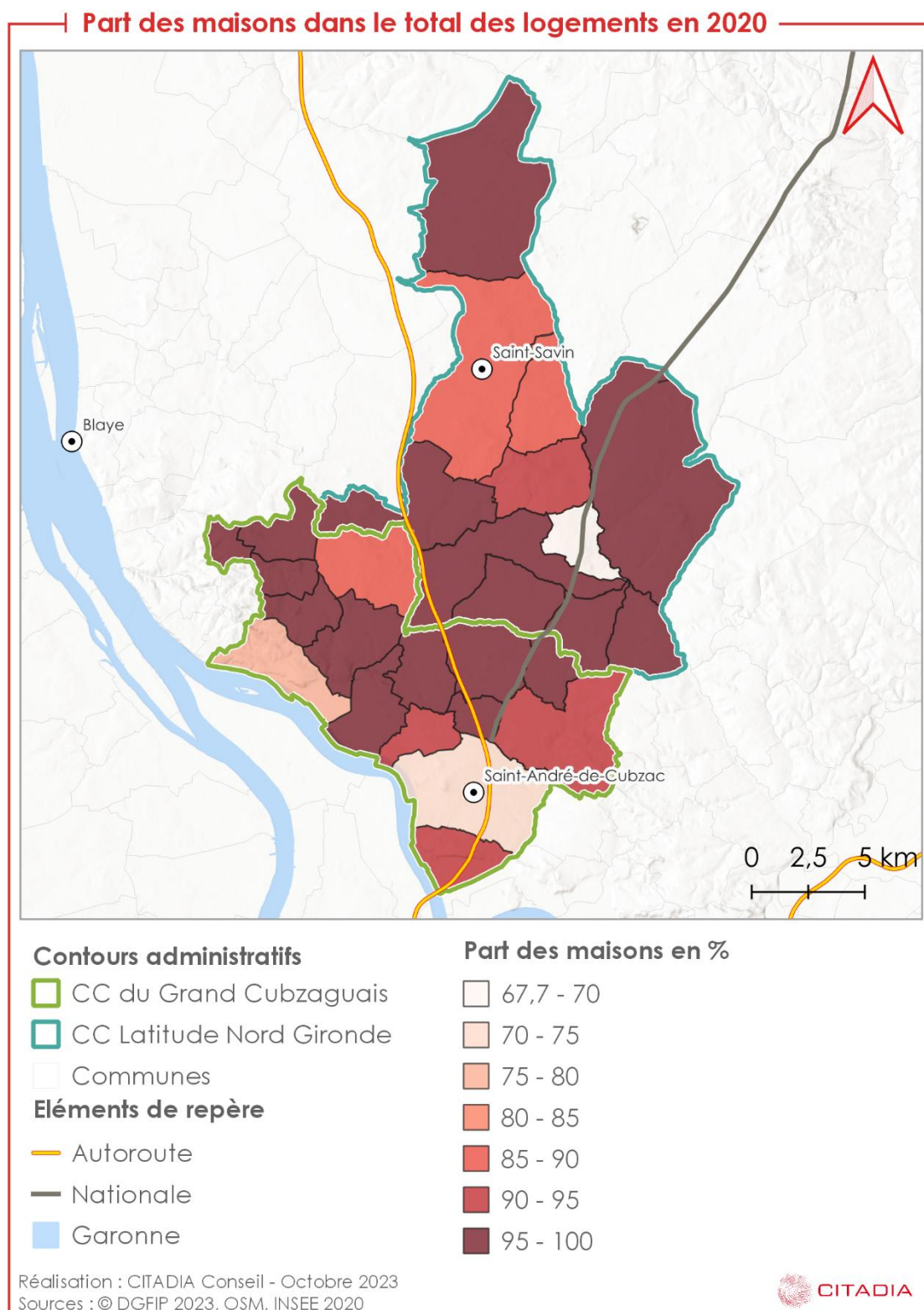
## 2. Un parc de logements composé en grande partie de maisons individuelles

Le parc de logements du territoire se caractérise par 87% de maisons individuelles contre 13% d'appartements. Une part très importante de maisons individuelles en comparaison avec le département de la Gironde (61%), toutefois caractéristique des territoires périurbains / ruraux.

Répartition % Maisons-Appartement en comparaison | INSEE 2020



L'analyse communale met en avant 12 communes sur 28 disposant d'une part de maisons individuelles égale ou supérieure à 98%. Les communes de Bourg, de Saint-André-de-Cubzac et de Caignac disposent quant à elles des parts de maisons individuelles les plus faibles, avec respectivement 79%, 72% et 66%. Ces centres urbains traditionnels offrent en effet une plus large proportion d'appartements.



**A l'échelle du territoire du SCoT, l'offre en logements reste cependant peu diversifiée, avec peu d'appartements ou logements collectifs.**

Malgré les augmentations du prix du foncier et du bâti ces dernières années, dues à l'attractivité et au rayonnement de l'agglomération bordelaise, l'acquisition de foncier sur le Cubzaguais Nord



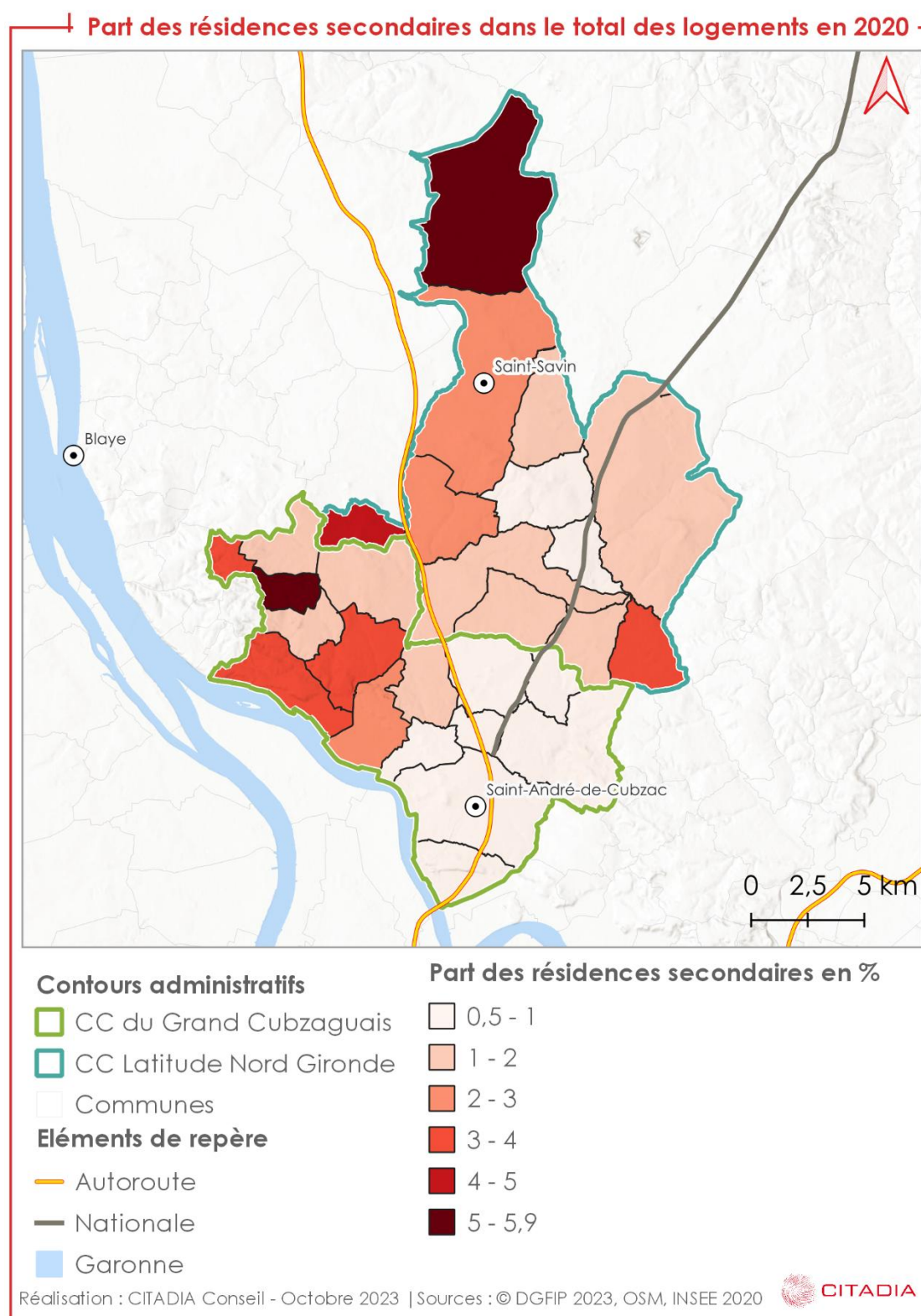
Gironde reste plus accessible que sur la métropole bordelaise. La recherche d'un cadre de vie de qualité pour les populations qui souhaitent s'installer sur le territoire, amène les populations à se tourner majoritairement vers la construction ou l'emménagement au sein de maisons individuelles de grandes tailles.

### 3. Le Cubzaguais Nord Gironde est marqué par une part de résidences secondaires très faible

Si certaines parties de la Région se qualifient par une part importante de résidences secondaires, parfois même supérieure au nombre de résidences principales du fait de leur attractivité touristique, cette situation n'est pas constatée sur le territoire du Cubzaguais Nord Gironde où la part de résidences secondaires est très faible (1,6% du parc de logements) en comparaison avec le Département de la Gironde (8,9%) et la Région Nouvelle-Aquitaine (12,1%).

	Part de résidences secondaires en 2015	Part de résidences secondaires en 2020
SCOT du Cubzaguais Nord Gironde	1,6%	1,6%
CC Grand Cubzaguais	1,6%	1,4%
CC Latitude Nord Gironde	1,8%	1,8%
Département de la Gironde	8,6%	8,9%

Au sein du territoire SCoT, **des disparités existent toutefois avec une concentration des résidences secondaires majoritairement sur les communes situées à l'ouest et au Nord du territoire.**



**Ces taux constatés peuvent s'expliquer à la fois par :**

- Une attractivité générale plus faible de ces communes par rapport au reste du territoire (comme identifié dans la partie précédente) ;
- Des communes bénéficiant d'un cadre de vie plus qualitatif.

## 4. Le Cubzaguais Nord Gironde marque par un taux de vacance relativement faible

La part de logements vacants s'établit sur le territoire du Cubzaguais Nord Gironde à 7,3%, soit un taux légèrement supérieur à celui constaté au sein du département (6,3%) en 2020.

	Part des logements vacants en 2015	Part des logements vacants en 2020
SCOT du Cubzaguais Nord Gironde	7,3%	7,3%
CC Grand Cubzaguais	7%	7,2%
CC Latitude Nord Gironde	8,1%	7,5%
Département de la Gironde	6,4%	6,3%

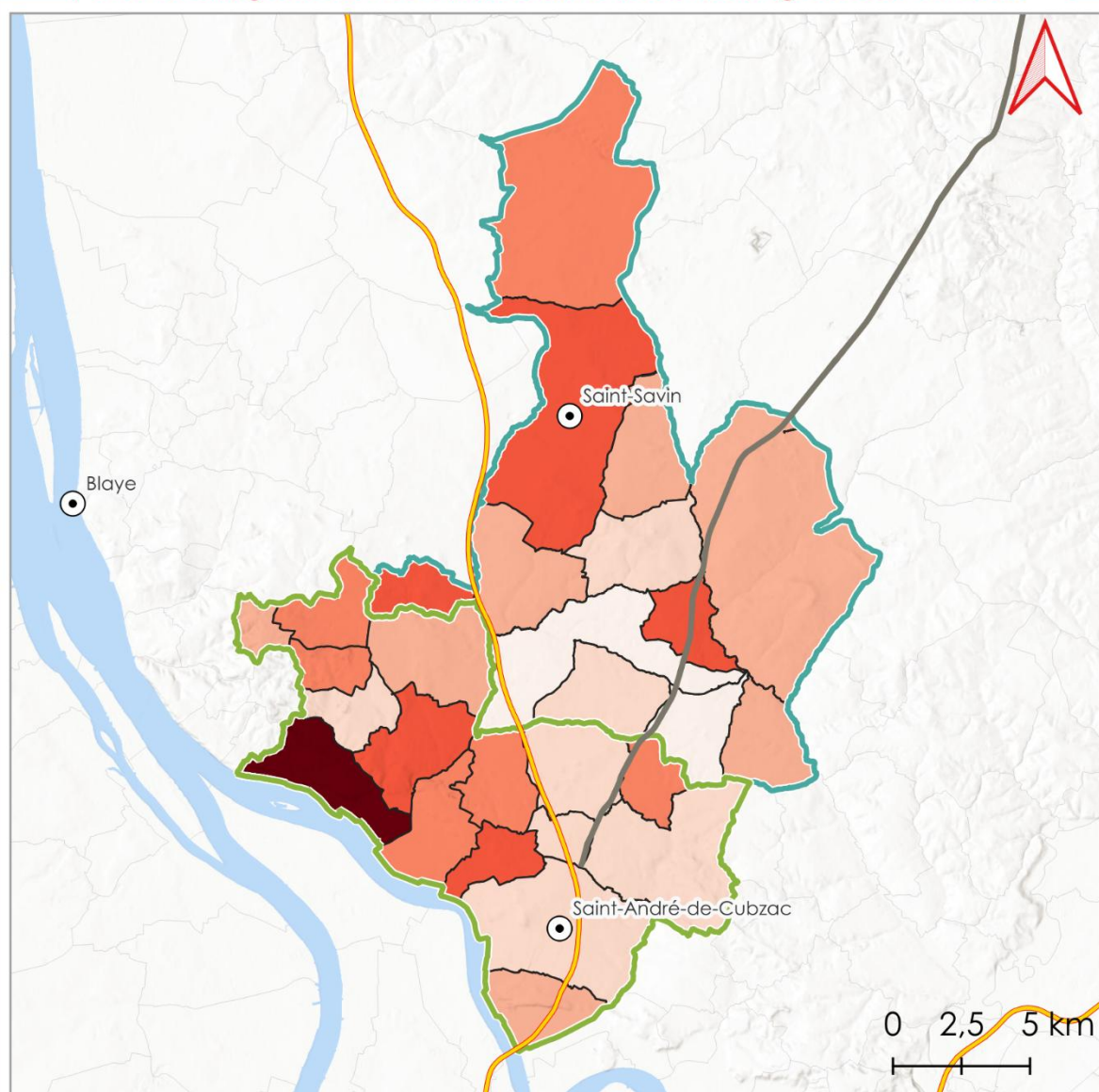
Les deux communautés de communes du Grand Cubzaguais et Latitude Nord Gironde observent des tendances opposées sur la période 2015-2020. En effet si la part des logements vacants est en baisse sur la CC Latitude Nord Gironde, cette part est à l'inverse en hausse sur la CC du Grand Cubzaguais.

**Cependant, un PLH est en cours d'élaboration sur la CC Latitude Nord Gironde. Ce programme permettra d'engager des actions pour mettre en place une reconquête de la vacance.**

Tendance importante à mettre en avant également, entre 2014 et 2020, le taux de vacance du département est passé de 6,4% à 6,3%. Le phénomène d'attractivité importante du territoire ainsi que les opérations de requalification de l'habitat expliquent en partie ces tendances sur le territoire.

**Globalement, le taux de vacance moyen est relativement faible sur le territoire.**




## Part des logements vacants dans le total des logements en 2020







### Contours administratifs





-  CC du Grand Cubzaguais
-  CC Latitude Nord Gironde
-  Communes

### Éléments de repère

-  Autoroute
-  Nationale
-  Garonne

### Part des logements vacants en %

-  3,3 - 4
-  4 - 6
-  6 - 8
-  8 - 10

-  10 - 12
-  12 - 14
-  14 - 16
-  16 - 17,3

Réalisation : CITADIA Conseil - Octobre 2023  
 Sources : © DGFIP 2023, OSM, INSEE 2020



Toutefois, certaines communes du territoire ont un parc de logements vacants important. Cette vacance est à mettre en lien avec l'ancienneté du parc de logements, qui concerne principalement les centres-bourgs en raison de la vétusté du parc bâti, de l'inconfort thermique des logements et de l'inadaptation aux besoins.

## Zoom sur l'étude sur la vacance des logements en Haute Gironde

Une étude qui s'inscrit dans le plan national de lutte contre les logements vacants lancé en 2020 pour donner des outils aux collectivités pour :

- Favoriser la remise sur le marché de ces logements
- Redynamiser les territoires détendus
- Constituer une offre abordable complément taire au parc social dans les territoires tendus et de se substituer à la construction neuve.

### Des éléments clés issus du diagnostic

#### ■ CC Grand Cubzaguais

**Une vacance concentrée à 78% dans le parc des logements construits avant 1949**

**8 % de logements vacants (1423) dont 3 % depuis plus de 2 ans (228).**

- ✓ Vacance de + de 2 ans dans le parc privé o 78,5 % de maisons vacantes et 21,5 % d'appartements vacants de + de 2 ans. o 38 % de logements vacants sont des T1/T2 et 44 % sont des T3/T4.
- ✓ Vacance de + de 5 ans dans le parc privé o 81,5 % de maisons vacantes et 18,5 % d'appartements de + de 5 ans o 41% de logements vacants sont des T1/T2 et 43% sont des T3/T4

#### ■ CC Latitude Nord Gironde

**Une vacance concentrée à 75% dans le parc des logements construits avant 1949**

**9,2 % de logements vacants (847) dont 4 % depuis plus de 2 ans (228)**

- ✓ Vacance de + de 2 ans dans le parc privé o 80% de maisons vacantes et 20 % d'appartements vacants de + de 2 ans. o 30 % de logements vacants sont des T1/T2 (61) et 51% sont des T3/T4 (102).
- ✓ Vacance de + de 5 ans dans le parc privé o 83 % de maisons vacantes et 17 % d'appartements de + de 5 ans o 46% de logements vacants sont des T1/T2 (68) et 38% sont des T3/T4 (56). Un parc principalement constitué de grands logements

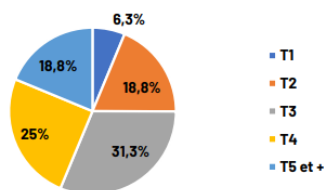
### Résultats d'une enquête menée par l'organisme

**Une enquête courrier qui a concerné 506 propriétaires sur la base d'un échantillon :**

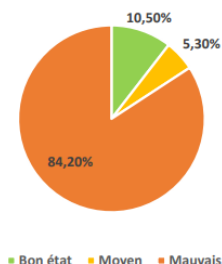
- ✓ CC Grand Cubzaguais : 176 courriers envoyés et 16 retours (9%)
- ✓ CC Latitude Nord Gironde : 139 courriers envoyés et 14 retours (10%)
- ✓ CC Estuaire : 191 courriers envoyés et 38 retours (20%)



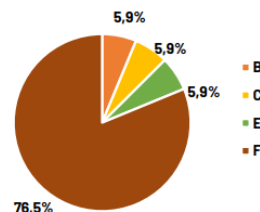
Typologie des logements vacants



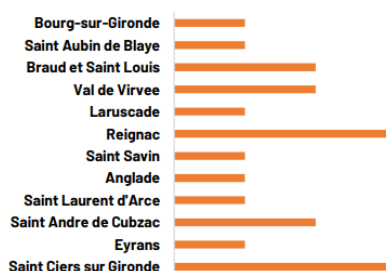
Etat du logement



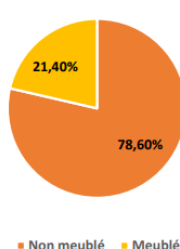
Etiquettes énergétique



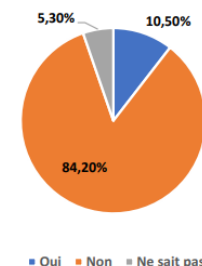
Localisation des logements vacants



Logement meublé ?



Logement isolé thermiquement ?



### Concrètement ce qu'il ressort des enquêtes :

- ✓ Majoritairement les propriétaires ne souhaitent pas vendre leurs logements mais davantage le louer
- ✓ Ils ont un besoin d'aides financières et d'être accompagné dans les démarches administratives pour la remise en état du logement
- ✓ Beaucoup de propriétaires ont eu de mauvaises expériences locatives (impayés, bien dégradés)
- ✓ D'autres propriétaires ont des craintes de louer leurs logements pour les mêmes problématiques
- ✓ Beaucoup de propriétaires ont du mal à vendre leurs logements et se plaignent d'un marché immobilier trop bas

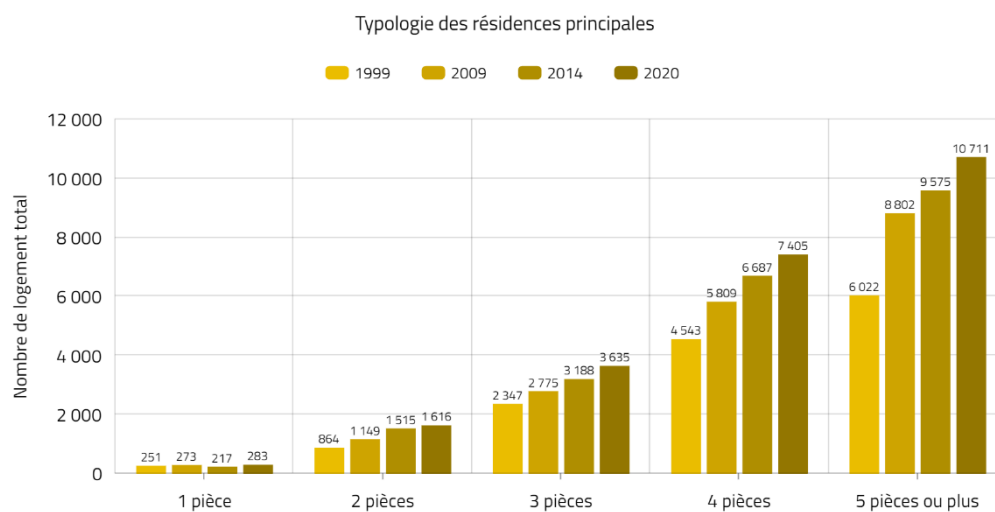
## 5. De grandes résidences majoritairement

Sur le territoire, 8% des résidences principales sont de taille T1 à T2, contre 20,5% pour la Gironde. Le territoire dispose donc de peu de petits logements (alors même que la part de ménages d'une personne a augmenté entre 2014 et 2020, et que la taille moyenne des ménages a tendance à diminuer).

**Ces petits logements se concentrent notamment dans les polarités urbaines que sont Saint-André-de-Cubzac (15,4%) ou encore Cavignac (16,6%).**

Le parc de logements ne permet pas forcément de répondre aux attentes de la population en place et aux phénomènes actuellement constatés (décohabitation des ménages, augmentation de la part des ménages d'une personne, vieillissement de la population, ...). Pour autant, les nouveaux programmes de logement intègrent des logements de petite taille et des logements sociaux (exemple sur Saint-Savin avec un projet de 79 logements, dont 78 sociaux et une programmation de 20 T2, 26 T3 et 33 T4).

## Echelle du SCoT



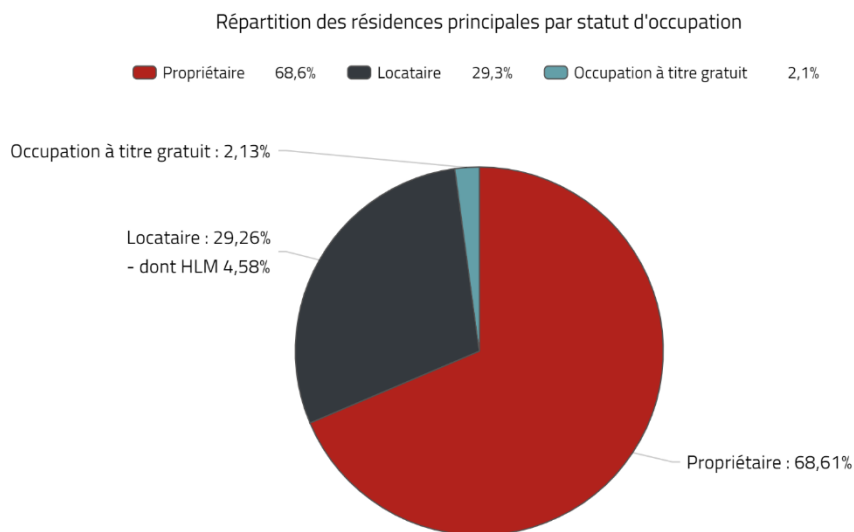
Source : CITAVIZ | Données INSEE

**A l'inverse, le territoire est très fortement équipé en logements de grande taille (T4 ou +) avec 77% du parc, bien plus nombreux que sur la Gironde (59%). Cela pousse aussi à mettre en lien avec le vieillissement de la population qui accentue des besoins en typologie de logements différents (T1, T2...).**

## 6. Le Cubzaguais Nord Gironde : une prédominance de propriétaires dans le parc de logements

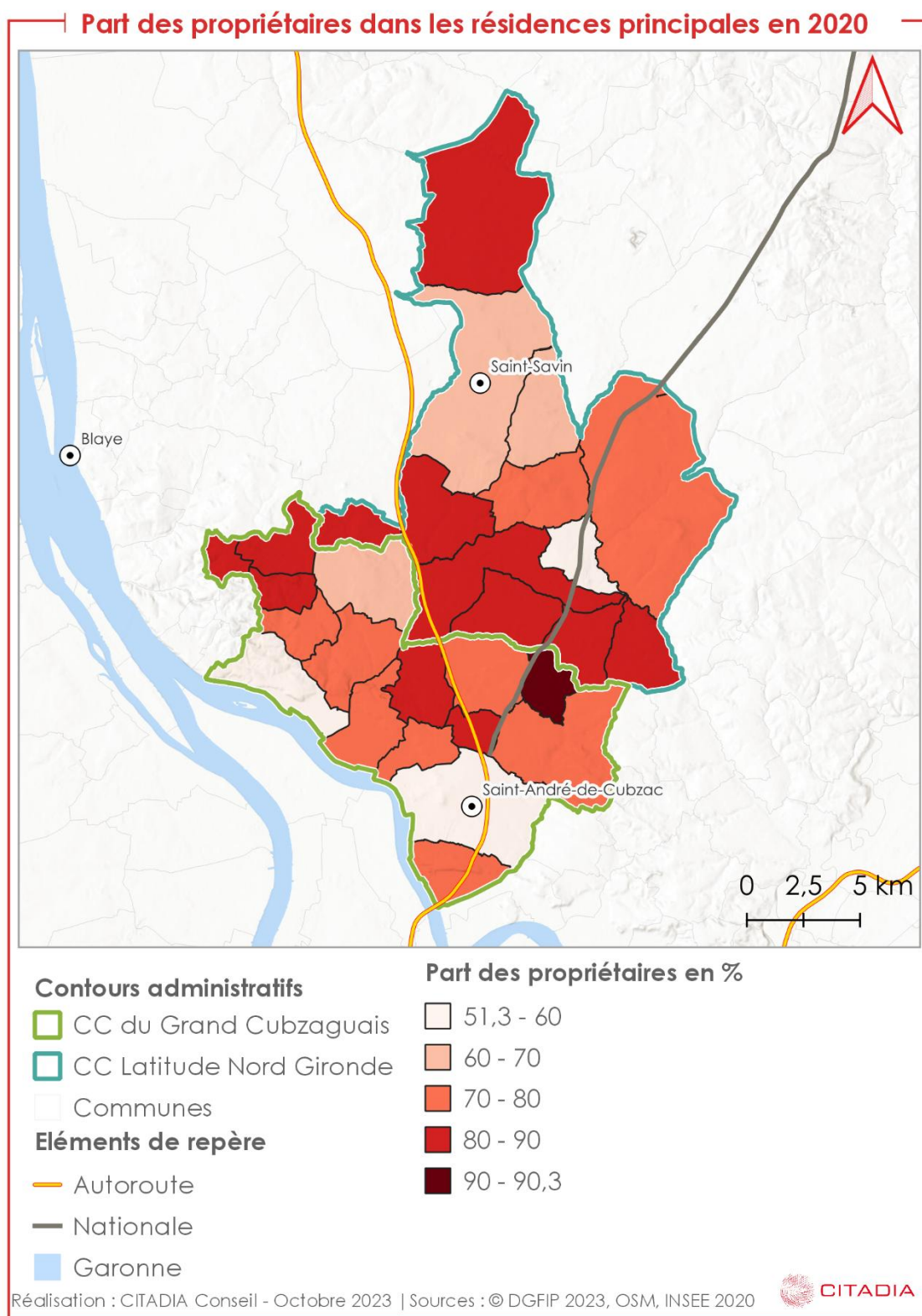
La **part des propriétaires occupants dans le parc de logements est prédominante** au sein du Cubzaguais Nord Gironde. En effet, le parc de logements est occupé à 68% par des propriétaires en 2020, contre 30% de locataires privés dont 5% d'HLM.

### Echelle du SCoT



Source : CITAVIZ | Données INSEE

Les propriétaires du parc de logements sont fortement représentés sur l'ensemble des communes du territoire, avec toutefois une concentration des propriétaires occupants sur les communes centrales du Cubzaguais Nord Gironde où les taux varient de 82% à 88% entre les communes. La commune de Marcenais enregistre le taux de propriétaires occupants dans son parc de logements le plus important avec 88,4% en 2020.



La part des locataires du parc de logements présente quelques disparités au sein du territoire avec des concentrations dans les communes de Saint-André-de-Cubzac (46,7%) et Bourg (41,4%), Cavi-gnac (44,5%) notamment. **Ces taux plus importants sur ces communes que sur le reste du ter-ritoire peuvent entre autres s'expliquer par une plus grande diversification du parc de loge-ments (petits logements, logements locatifs sociaux).**

Avec la crise immobilière et la difficulté d'accès à la propriété, le parc de logements doit se réinventer pour proposer un nouveau modèle d'aménagement et de production.





## ZOOM sur les échelles supra | Une prédominance de propriétaires dans le parc de logements régional

Au regard de la situation nationale, la région se distingue par la prédominance du statut de propriétaire ainsi que par l'importance relative de la population des ménages logés dans le parc locatif privé et, à contrario, la faiblesse relative des ménages logés dans le parc locatif social.

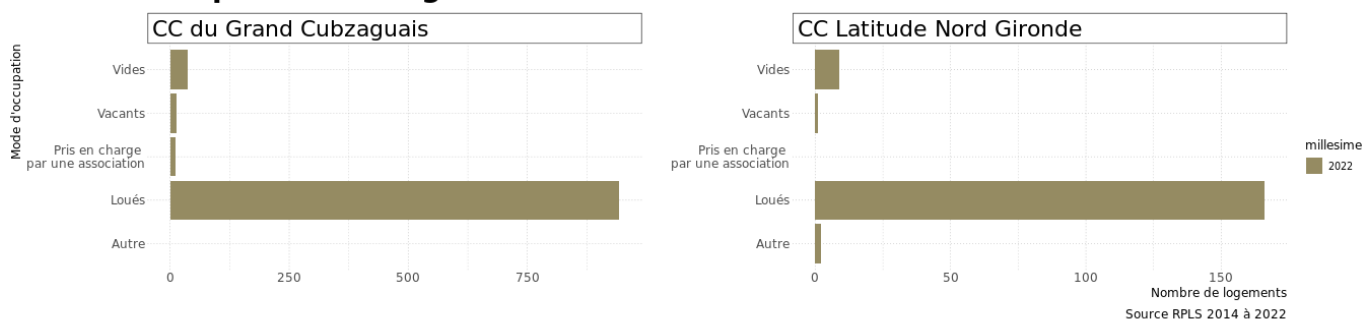
Les occupants des résidences principales sont plus souvent propriétaires par rapport au niveau national (62,5 % contre 58%). Mais la progression du statut de propriétaire se ralentit au cours des dernières années et est en recul parmi certaines catégories de ménages. **Ainsi, l'accès à la propriété devient de plus en plus difficile pour les jeunes ménages et tend à reculer pour la génération des 40-54 ans.**

Le tassement dans la progression du statut de propriétaire est dû à l'aggravation de la précarité et à l'augmentation des coûts de logement. Au cours des dernières décennies, la satisfaction de la demande en logement s'est heurtée à un double mouvement marqué à la fois par une aggravation de la pauvreté touchant les ménages et par une hausse des coûts de logement.

## 7. Le Cubzaguais Nord Gironde : une offre en logements sociaux restreinte

Le territoire du Cubzaguais Nord Gironde recense en 2022 selon le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) 1 185 logements sociaux dont **55% d'entre eux localisés sur la seule commune de Saint-André-de-Cubzac.**

### Mode d'occupation des logements



Source : Données URSSAF sur le parc locatif des Bailleurs Sociaux

La répartition de l'offre en logements sociaux met en avant une offre concentrée sur la CC du Grand Cubzaguais avec 85% de l'offre sociale. Cette partie du territoire du SCoT enregistre la plus forte augmentation de population sur la dernière période, signe de son attractivité, en lien direct avec la métropole Bordelaise.

L'offre en logements sociaux sur le territoire est particulièrement faible puisqu'elle atteint seulement 6% en 2022 contre 16% au niveau départemental et 13% au niveau régional.

**Il est toutefois à noter que l'offre en logements sociaux a connu une augmentation entre 2014 et 2022 avec une hausse moyenne de +4%/an soit 251 logements sociaux sur la période. Dans un contexte d'attractivité territoriale, de report d'une partie de la population de la métropole bordelaise et d'une crise immobilière et financière, la question du logement pour tous apparaît comme un enjeu d'avenir.**

Par ailleurs, suite aux retours des élus et des partenaires consultés, il est à noter qu'une part du parc de logements des communes du territoire se situe dans la fourchette basse des prix d'accès à la propriété ou de location. Ainsi une partie des logements « classiques » se retrouvent finalement être au même niveau de prix que certains logements dits « sociaux », ce qui peut expliquer cette proportion peu développée sur le territoire comparativement au département.

Toutefois, la comptabilisation de cette offre reste difficile à quantifier au regard des données exploitables.

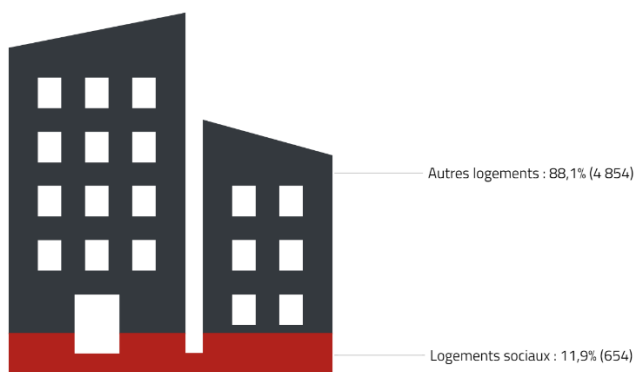
Les revenus des habitants du territoire étant relativement bas en comparaison de l'agglomération Bordelaise, une catégorie de population est en recherche de logements à faible coûts.

La demande de logements sociaux est forte sur le territoire du Cubzaguais Nord Gironde puisque l'on enregistre 8 demandes de logements sociaux pour 1 seule attribution. Au niveau départemental, on enregistre dans le même temps 5 demandes pour 1 attribution, alors qu'au niveau national la demande avoisine 4 pour 1 attribution (données 2018).

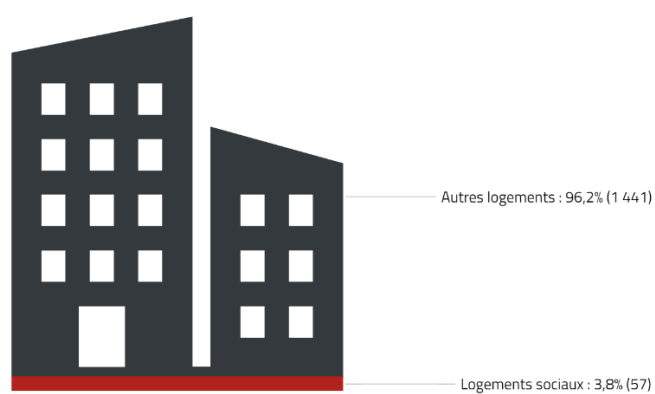
Cette population ne trouvant pas de biens dans leur budget en première couronne bordelaise, doit s'éloigner en périphérie et en partie sur le territoire du Cubzaguais Nord Gironde afin de trouver un bien à leur budget. Toutefois, la faible couverture en logements sociaux malgré la fragilité de la population ne permet pas encore de répondre à tous les besoins spécifiques du territoire en matière de logements et ne permet pas d'assurer des parcours résidentiels de qualité.

Deux communes du territoire (Saint-André de Cubzac et Val de Virvée) sont soumises à la loi SRU et doivent donc atteindre un objectif de production de 25% de logements sociaux au sein du parc de logement communal. Aujourd'hui on dénombre 11,9% de logements sociaux sur Saint-André de Cubzac et 3,8% sur Val de Virvée.

Taux et nombre de logements sociaux selon RPLS



Taux et nombre de logements sociaux selon RPLS



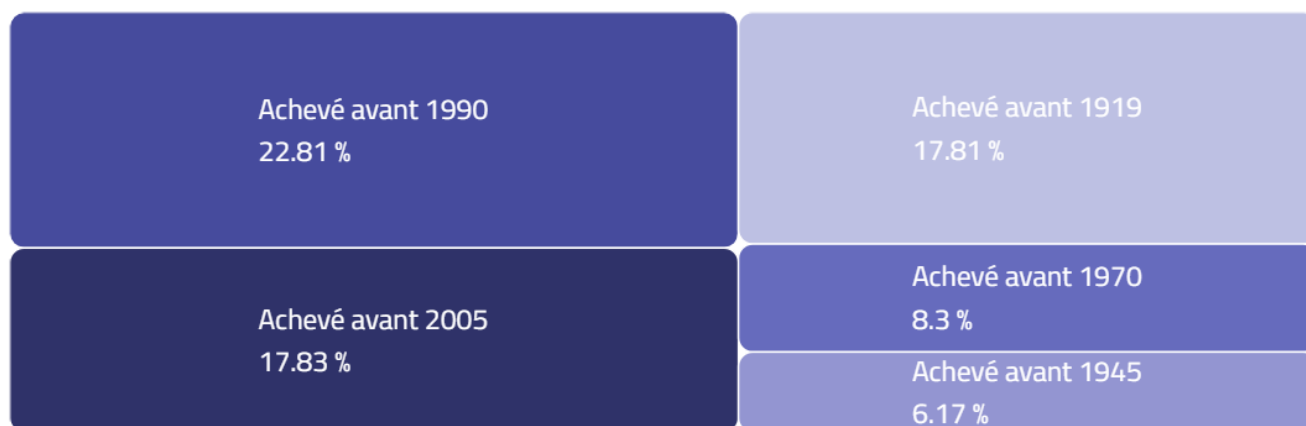
Saint-André de Cubzac

Val de Virvée

## 8. Un parc de logements assez ancien et une population relativement ancrée sur le territoire

Sur le territoire, 24% des logements ont été construits avant 1945, soit 5% de plus qu'au niveau départemental. **Par ailleurs, l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) recense 1 549 logements potentiellement indignes sur le territoire (2017).**

Nombre de résidences principales par période d'achèvement de la construction



Source Citaviz | Données INSEE

Les communes ayant le plus de logements anciens (avant 1945) se regroupent à l'Ouest du territoire sur la communauté de communes du Grand Cubzaguais, avec notamment : Bourg (54%), Saint Trojan (46%) et Lansac (40%). **C'est également sur la CC Grand Cubzaguais dans sa partie septentrionale que se trouvent les communes ayant le taux de logements anciens le plus faible.**

Les communes situées au Sud du Grand Cubzaguais sont celles qui concentrent la part de logements anciens la plus faible. **Cela s'explique notamment par la plus forte dynamique de construction et la présence plus importante de logements neuf dans ce secteur.**

Cela s'explique notamment par le dynamisme induit par la présence de la polarité urbaine de Saint-André-de-Cubzac et des communes limitrophes.

**Enfin, 47,4% des ménages présents sur le territoire ont emménagé il y a 10 ans ou plus, contre 44,6% pour le département de la Gironde. Cela traduit une population plutôt ancrée sur le territoire.**

## 9. De nombreux outils d'amélioration de l'habitat

### L'OPAH Haute-Gironde

- Première phase de l'OPAH portée par le syndicat

Le Pays de la Haute Gironde a lancé le 1er août 2011 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur les 65 communes de son territoire. Une nouvelle OPAH a été lancée pour la période 2017-2021. Les objectifs de ce dispositif d'accompagnement et de financement sont les suivants :

- Développement de l'offre de logements à loyers maîtrisés
- Traitement de l'habitat indigne ou très dégradé
- Amélioration de la performance énergétique des logements
- Adaptation des logements pour le maintien à domicile

- Le bilan de l'OPAH 2011-2016 :

Au cours des 5 années, 511 logements de propriétaires occupants et 150 logements de propriétaires bailleurs ont été améliorés.

Le Grand Cubzaguais Communauté de Communes a été concerné par 131 dossiers de propriétaires occupants (soit 25% des dossiers) et par 40 dossiers de propriétaires bailleurs (soit 26% des dossiers).

Les travaux de performance énergétique pour les propriétaires occupants sont les plus nombreux (397 logements), viennent ensuite les travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap (112 logements), le traitement de l'insalubrité et de la dégradation lourde concerne 26 logements.



## LES REALISATIONS SUR LES 5 ANNEES DE L'OPAH (à l'échelle de la Haute Gironde)

	Objectifs 4 premières années	Réalisés 4 premières années	Objectifs Année 5	Réalisés Année 5	% réalisés Année 5	Objectifs 5 années OPAH	Réalisés 5 années OPAH	% réalisés 5 années OPAH
<b>Propriétaires occupants</b>	495	414	125	97	78%	628	511	82%
Amélioration standard	435	389	110	96	87%	545	485	89%
Insalubrité, péril, dégradation très importante	60	25	15	1	7%	75	26	35%
dont Adaptation au handicap / mobilité réduite	155	76	25	36	144%	180	112	62%
dont Performance énergétique	340	324	100	73	73%	440	397	90%
<b>Propriétaires bailleurs</b>	300	112	64	38	59%	364	150	41%
Amélioration standard	182	36	32	14	44%	214	50	23%
Insalubrité, péril, dégradation très importante	118	76	32	24	75%	150	100	67%
dont Adaptation au handicap / mobilité réduite	24	1	6	0	0%	30	1	3%
<b>TOTAL</b>	<b>795</b>	<b>526</b>	<b>189</b>	<b>135</b>	<b>0%</b>	<b>984</b>	<b>661</b>	<b>67%</b>

### REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES LOGEMENTS CONVENTIONNES



18 de dossiers L.C.T.  
18 de dossiers L.C.T.I  
18 de dossiers L.I.

### LES MISES EN LIVRAISON DE LOGEMENTS CONVENTIONNES



### REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS



## Bilan OPAH 2017 - 2021 622 dossiers financés en 5 ans



448 DOSSIERS  
D'ECONOMIE D'ENERGIE



191 DOSSIERS DE  
MAINTIEN A DOMICILE



35 DOSSIERS DE  
DEGRADATION LOURDE



1248 PERSONNES AU  
CONFORT AMELIORE



12 664 319 K€ DE TRAVAUX  
ENGAGES



7 907 407 K€ SUBVENTIONS  
ACCORDEES



1 532 661 € PRETS SOCIAUX  
ACCORDES



232\* ARTISANS LOCAUX  
CONCERNES

\*Depuis 2017



HAUTE GIRONDE

JUILLET 2016



- Deuxième phase (2017-2021)
- Une nouvelle maîtrise d'ouvrage pour l'OPAH (2020)

Depuis le 1er janvier 2020, la Communauté de communes Latitude Nord Gironde, en association avec le Grand Cubzaguais, la Communauté de Communes de l'Estuaire, et la Communauté de Communes de Blaye a repris la maîtrise d'ouvrage de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui était jusqu'au 31 décembre 2019 à la charge du Syndicat mixte du PAYS de la Haute Gironde.

Jusqu'au 31 décembre 2021, les propriétaires privés occupant un logement sur le territoire de la Haute Gironde (sous conditions de ressources) et les propriétaires bailleurs qui souhaite réaliser des travaux dans un logement destiné à la location (sans conditions de ressources) peuvent ainsi bénéficier d'aides financières pour la rénovation de ceux-ci.

Début juin 2021, les permanences de l'OPAH ont repris sur tout le territoire de la Haute Gironde de 9h à 12h et uniquement sur rendez-vous, tous les lundis à Saint-André-de-Cubzac (Maison Services Publics), les mardis à Bourg-sur-Gironde (Maison des Services au Public), les jeudis à Saint Savin

(Communauté de Communes Latitude Nord Gironde) et les vendredis à Blaye (Maison France Services).

■ Reconduite du dispositif (2022)

Les Communautés de Communes Latitude Nord Gironde, de Blaye, du Grand Cubzaguais et de l'Estuaire qui participent au programme, ont reconduit le dispositif depuis le 1er janvier 2022.

## La plateforme ICARE

En complémentarité de l'OPAH, la plateforme ICARE vous délivre des Informations, Conseils et Aides pour la Rénovation Energétique afin de vous permettre de faire des économies d'énergie et lever les obstacles rencontrés par les particuliers dans leur démarche de travaux.



Le dispositif ICARE s'adresse à tout public :

- Les propriétaires occupants sans conditions de ressources
- Les locataires
- Les propriétaires bailleurs sans conditions de ressources

La Plateforme propose également un accompagnement renforcé pour les propriétaires occupants sous conditions de ressources : visite à domicile, aide au montage de dossier de subvention et visite pos-travaux.

## Les OPAH-RU ORI pour Bourg et Saint-André de Cubzac

Saint-André-de-Cubzac exerce un rôle de centralité sur un bassin de vie d'environ 38 000 habitants qui s'étend sur 18 communes situées entre le Grand Cubzaguais et le Fronsadais (arrondissement de Libourne).

La commune de Bourg est le relais de cette influence pour l'espace de vie du Bourgeois.

**Les deux communes présentent deux situations très différentes, dans de nombreux domaines, ce qui les positionnent en complémentarité.** Le binôme Saint-André-de-Cubzac/Bourg trouve toute sa pertinence en termes de centralité par le fait que ces deux communes ont historiquement polarisé le développement territorial de deux intercommunalités

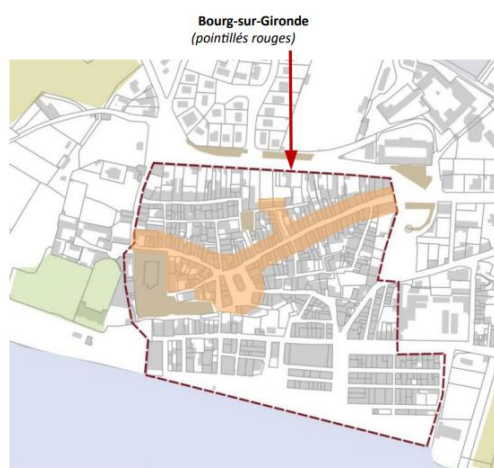
En 2020, les deux communes ont été labélisées « **Petites Villes de Demain** » (PVD). Le programme PVD, a pour objectif de conforter le rôle majeur des petites villes dans la transition écologique et l'équilibre territorial afin d'améliorer le cadre de vie en milieu rural et hors métropoles.

C'est dans ce cadre que les communes concernées par le programme ont mis en place cette OPAH de Renouvellement Urbain (OPAH RU), avec Opération de Restauration Immobilière (OPAH ORI)

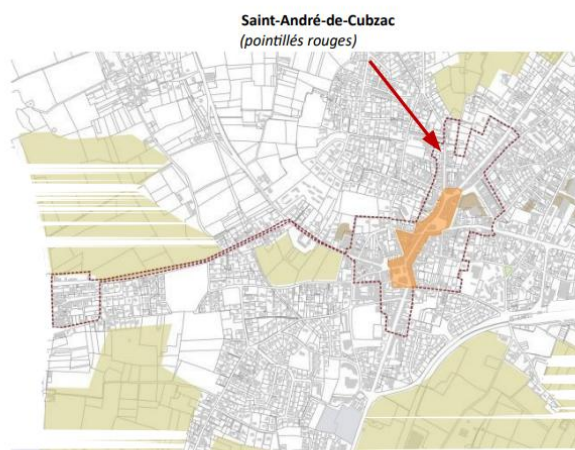
sur les pôles de centralité, en complément de l'OPAH intercommunale « classique ». Ce dispositif permettra, au même titre que l'actuelle opération OPAH intercommunale, d'octroyer des subventions aux propriétaires occupants et bailleurs afin qu'ils puissent réaliser des travaux de rénovation de leur logement.

Par le biais du programme Petites Villes de demain, Grand Cubzaguais Communauté de Communes, les communes de Saint-André-de-Cubzac et de Bourg-sur-Gironde ont mis à l'étude des projets de revitalisation à l'échelle de leurs communes respectives et se sont dotées d'une convention cadre valant Opération de Revitalisation du Territoire. Celle-ci a mis en exergue des problématiques évidentes sur le thème de l'habitat ancien et de son devenir.

Une étude pré opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a été réalisée afin de poser un diagnostic complet sur le territoire de ces deux communes et pouvoir aboutir à une stratégie d'intervention Les OAPH-RU ont été lancées pour la période **2024-2029**.



Limites bordant le périmètre : Allée Daleau (Nord), place de l'Eperon, Rue des Douves, Cours de l'Abbaye, Rue Paul Guiard, Quai Jean Bart, Quai des Verreries, Quai des Chantiers, le long de la piscine intercommunale, le long du Musée Poignant, Rue Neuve

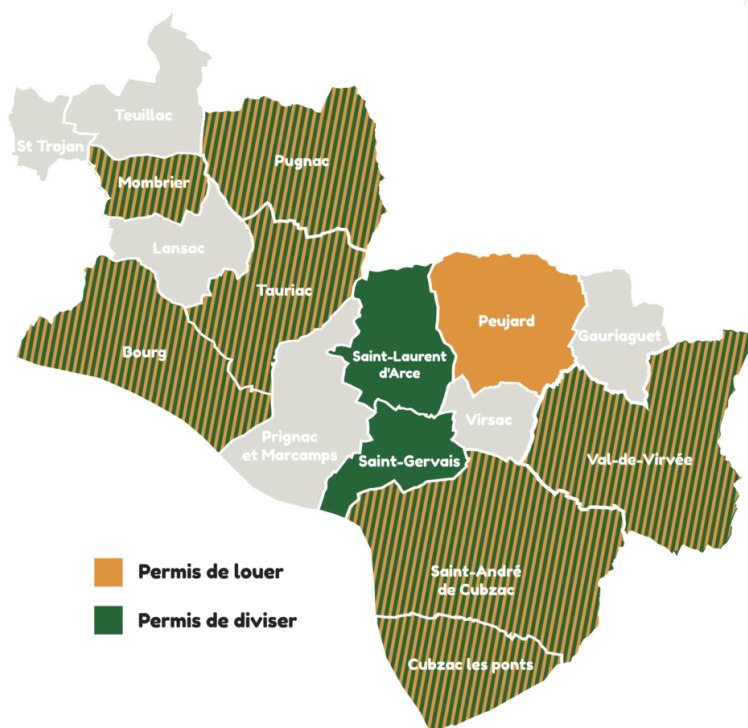


Route de Plagne, Port de Plagne, Chemin de la Cale du S, D669, Rue Robillard, Rue Nationale, Rue de la Tour du Pin, Rue de la Dauge, Rue Louis Michel, Rue de Fonboudeau, D670, Rue Henri Grouès, Rue Peychaud, Rue Perret, D669E4

## Le permis de louer pour 8 communes du Grand Cubzaguais

Les communes du Grand Cubzaguais se sont engagées dans la lutte contre le mal logement avec la création d'un service commun ayant vocation à assurer la délivrance des Autorisations préalables de mise en location (« Permis de louer »), des Autorisations préalables aux travaux de division de logements (« Permis de diviser ») sur les communes concernées. Ces mesures à destination des propriétaires bailleurs visent à prévenir et lutter contre le développement de l'habitat indigne sur le territoire.

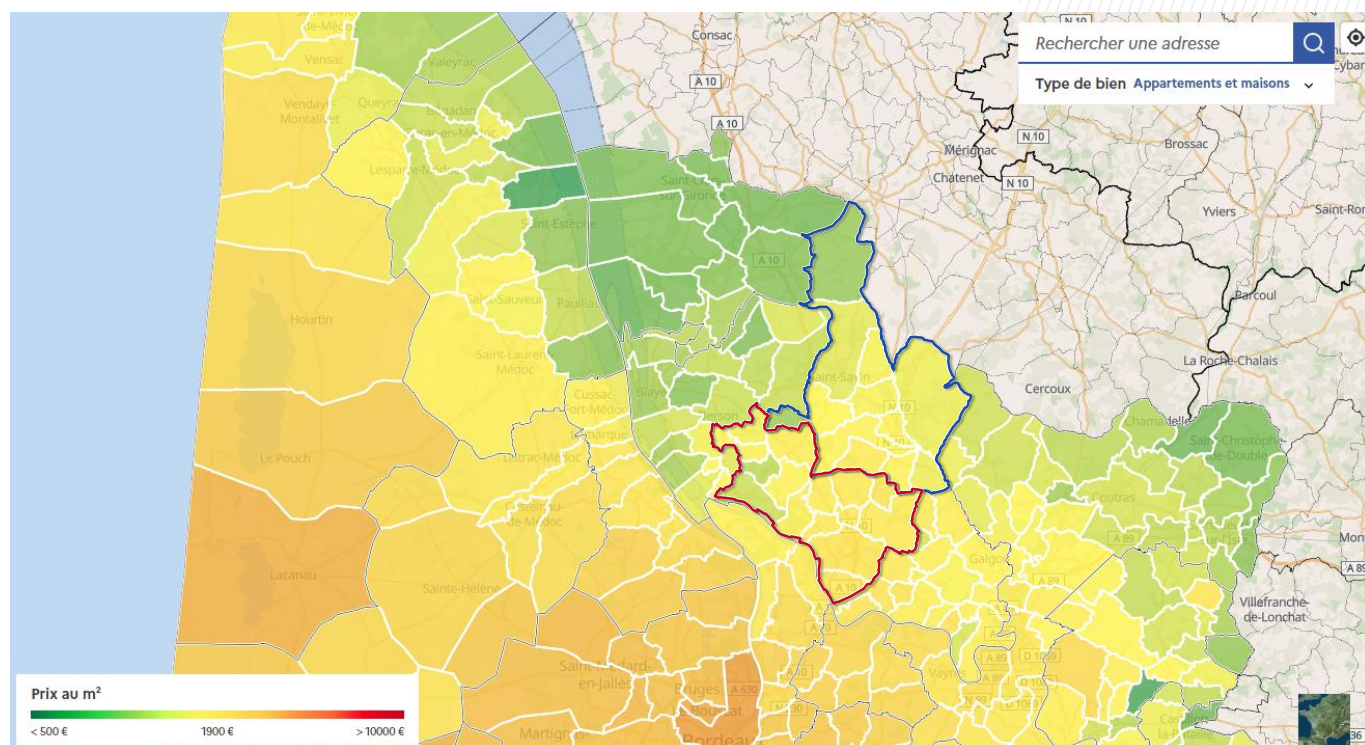
Les communes disposants du permis de louer : Saint-André-de-Cubzac, Bourg, Pugnac, Val-de-Virvée, Tauriac, Mombrier, Cubzac-les-Ponts et Peujard.



## 10. Des couts immobiliers qui augmentent graduellement du Nord au Sud

Les prix de l'immobilier à l'achat augmentent à mesure que l'on se rapproche de l'agglomération bordelaise. Ils sont les plus élevés autour de Saint-André-de-Cubzac, et en particulier sur la commune de Cubzac-les-Ponts en pointe sud du territoire.





Source : DVF 2023

Au regard des prix moyens à l'achat, il est constaté des prix sur le territoire du Cubzaguais Nord Gironde bien en deçà de ceux pratiqués à l'échelle régionale et départementale, ce qui explique notamment l'intérêt fort des familles de venir s'installer sur le territoire.

	Appartement	Maison	Prix médian
Cubzac-les-Ponts	2311 €/m <sup>2</sup>	2339 €/m <sup>2</sup>	2330 €/m <sup>2</sup>
Saint-André-de-Cubzac	2248 €/m <sup>2</sup>	2493 €/m <sup>2</sup>	2387 €/m <sup>2</sup>
Peujard	2217 €/m <sup>2</sup>	2267 €/m <sup>2</sup>	2242 €/m <sup>2</sup>
Laruscade	1022 €/m <sup>2</sup>	1750 €/m <sup>2</sup>	1738 €/m <sup>2</sup>
Donnezac	1491 €/m <sup>2</sup>	1491 €/m <sup>2</sup>	1683 €/m <sup>2</sup>
Gironde	3750 €/m <sup>2</sup>	3098 €/m <sup>2</sup>	3393 €/m <sup>2</sup>

Les prix de l'immobilier à l'achat augmentent à mesure que l'on se rapproche de l'agglomération bordelaise. Ils sont les plus élevés autour de Saint-André-de-Cubzac, et en particulier sur la commune de Cubzac-les-Ponts en pointe sud du territoire.

Ainsi, les prix de l'immobilier moyens pour les maisons varient de 1300 €/m<sup>2</sup> à Donnezac à 2339 €/m<sup>2</sup> à Cubzac-les-Ponts, et pour les appartements de 1 491 €/m<sup>2</sup> à Donnezac à 2311 €/m<sup>2</sup> à Cubzac-les-Ponts.

Les tendances globales du prix de l'immobilier sont à la hausse. Il y a quelques années les prix médians étaient plus bas. Saint-André-de-Cubzac avait comme prix médian en 2015, 1861 €/ m<sup>2</sup> contre 2330 €/ m<sup>2</sup> en 2023. Ces évolutions sont dues à une attractivité globale de la Gironde et à une hausse des prix généralisée.



#### ZOOM sur les échelles supra | Le prix de l'immobilier au niveau régional



Le prix de l'immobilier est, sur l'ensemble de la région, inférieur à la moyenne nationale (ancien et neuf) mais présente des disparités territoriales très fortes. Entre 2006 et 2014, le prix moyen du foncier au m<sup>2</sup> a doublé dans la région : il est trois fois plus élevé en ex- Aquitaine (63€/m<sup>2</sup>) et deux fois plus élevé en ex-Poitou-Charentes (54€/m<sup>2</sup>) qu'en ex-Limousin (20€/m<sup>2</sup>). L'augmentation des prix a pour conséquence un alourdissement des dépenses de logement dans le budget des ménages, notamment parmi les locataires du parc privé et chez les jeunes ménages, avec un accroissement des taux d'effort particulièrement élevés dans les territoires « tendus ». Cette situation alimente une mobilité résidentielle forcée et une spirale de parcours résidentiels descendants, des zones tendues vers des bassins de vie plus périphériques pour les ménages aux revenus modestes ou moyens.

## II. Bilan synthétique : habitat

>> ATOUTS	>> FAIBLESSES
<p>Une <b>offre foncière et immobilière accessible et bien desservie</b> notamment dans la partie Sud du territoire et le long des infrastructures de transports ;</p> <p>Une prédominance des <b>logements individuels</b> et une majorité de <b>propriétaires occupants</b> ;</p> <p><b>Des logements collectifs concentrés principalement au sein des pôles du territoire</b> (notamment à Bourg, Saint-André-de-Cubzac et Cavignac) ;</p> <p><b>Des politiques de l'habitat efficaces</b> pour répondre aux difficultés (performance énergétique, adaptation, insalubrité et indignité) : l'OPAH de la Haute Gironde ;</p> <p>Un <b>taux de logements vacants faible</b> qui permet une bonne rotation des ménages dans le parc de logements.</p>	<p>Une forte dynamique de construction de logements, <b>souvent de type pavillonnaire</b>, en périphérie des bourgs, ayant tendance à homogénéiser les paysages et participant à l'étalement urbain ;</p> <p>Une <b>faible proportion de petits logements</b> (8,1% de T1 et T2), dans un contexte de diminution de la taille moyenne des ménages (vieillesse de la population, divorce, décohabitation des jeunes) ;</p> <p>Une <b>part faible de locataires du privé, qui tend même à diminuer</b></p> <p>Une <b>faible part de logements locatifs sociaux</b> malgré une demande qui augmente et la fragilité de certaines catégories de population ;</p> <p>Un taux de logements vacants problématique à <b>Bourg</b></p> <p>Un parc de logements relativement <b>ancien</b> et 1459 logements potentiellement <b>indignes</b> soulignant des besoins forts en termes de réhabilitation.</p>
>> OPPORTUNITES	>> MENACES
<p><b>L'accessibilité du foncier</b> en termes de coût et de proximité aux pôles d'emplois extérieurs permettant de conserver une bonne attractivité résidentielle ;</p> <p>La <b>réhabilitation des logements vacants</b>, dans les communes les plus touchées, afin d'impulser une nouvelle dynamique en centre-bourg ;</p> <p>La <b>limitation de la production de logements</b> en extension de l'urbanisation afin de garantir une vie quotidienne de proximité aux habitants et d'améliorer l'image du territoire ;</p> <p>La <b>diversification du parc de logements</b> en encourageant la production de logements de petite taille et de logements locatifs privés pour répondre aux besoins des habitants et aux ménages de petite taille ;</p> <p>Le <b>développement du parc locatif social</b> pour répondre à la forte demande des populations les plus fragiles : ménages modestes, personnes seules, personnes âgées, logement temporaire ;</p> <p>La <b>rénovation thermique des logements</b> anciens afin de réduire la vulnérabilité énergétique des ménages.</p>	<p><b>L'accélération de la dynamique de périurbanisation</b>, accentuant les problématiques de consommation d'espaces naturels et agricoles, de circulation automobile, de développement des réseaux, etc. ;</p> <p>La <b>perte d'attractivité résidentielle des centres bourgs</b> en agissant insuffisamment sur le parc existant : logements énergivores, logements anciens, logements inadaptés, etc ;</p> <p><b>L'uniformisation du parc de logement</b>, ne répondant pas à l'évolution des modes de vie des habitants au risque de perdre une partie de la population au profit d'autres territoires ;</p> <p><b>Le déséquilibre de l'armature urbaine</b> avec des dynamiques résidentielles qui s'organisent hors des pôles de commerces et d'équipements du territoire.</p>

# 3

## **Equipements : une adaptation à l'évolution démographique en cours**

# I. Des équipements scolaires principalement concentrés au Sud du territoire

## 1. Ecoles primaires (maternelles et élémentaires) en 2023

Le territoire compte une quarantaine d'établissements scolaires, qualifiés soit d'écoles maternelles, d'écoles élémentaires ou de primaires quand ces dernières regroupent les deux types d'enseignement.



### **37 écoles maternelles, élémentaires ou primaires dont :**

- 33 établissements localisés et répartis sur le territoire entre les communes de Cézac, Saint-Yzan de Soudiac, Teuillac, Cavignac, Laruscade, Saint-Laurent d'Arce, Marcenais, Saint-Savin, Cubzac les Ponts, Civrac de Blaye, Bourg, Prignac et Marcamps, Saint-Gervais, Gauriaguet, Cubnezais, Marsas, Donnezac, Virsac, Pugnac, Saint-Mariens, Val de Virvée et Saint-André-de-Cubzac.
- 4 établissements en regroupement pédagogique intercommunal (RPI) dispersés concernant les communes de Mombrier, Tauriac, Saint-Trojan et Lansac.

Les écoles maternelles et élémentaires sont relativement bien réparties sur le territoire du SCoT. En revanche, les trois seuls lycées sont implantés à Saint-André de Cubzac. **Cette dernière commune concentre d'ailleurs la majorité des équipements scolaires du territoire.**

## **2. Collèges et lycées en 2023**

### **Collèges en 2023 :**

- 1 collège à Saint-Yzan-de-Soudiac, Bourg et Peujard
- 1 collège à Marsas
- 2 Collèges à Saint-André de Cubzac

### **Lycées en 2023 :**

- 1 lycée général à Saint-André de Cubzac
- 1 lycée professionnel à Saint-André de Cubzac
- 1 lycée privée catholique
- 1 CFA à Pugnac



## II. Une offre de soins bien répartie mais des équipements médicaux peu développés

### 1. Les médecins généralistes

En 2023, le territoire recensait 51 médecins généralistes. Ces derniers sont majoritairement présents sur la commune de Saint-André de Cubzac (26% de l'offre du territoire).

Bourg : 7	Marcenais : 0	Saint-Savin : 5
Cavignac : 5	Marsas : 2	Saint-Trojan : 0
Cézac : 0	Mombrier : 0	Saint-Vivien de Blaye : 0
Civrac de Blaye : 0	Peujard : 2	Saint-Yzan de Soudiac : 2
Cubnezais : 1	Prignac et Marcamps : 3	Tauriac : 0
Cubzac les Ponts : 2	Pugnac : 3	Teuillac : 0
Donnezac : 0	Saint André de Cubzac : 14	Val de Virvée : 4
Gauriaguet : 0	Saint-Gervais : 0	Virzac : 0
Lansac : 0	Saint-Laurent d'Arce : 0	
Laruscade : 1	Saint-Mariens : 0	

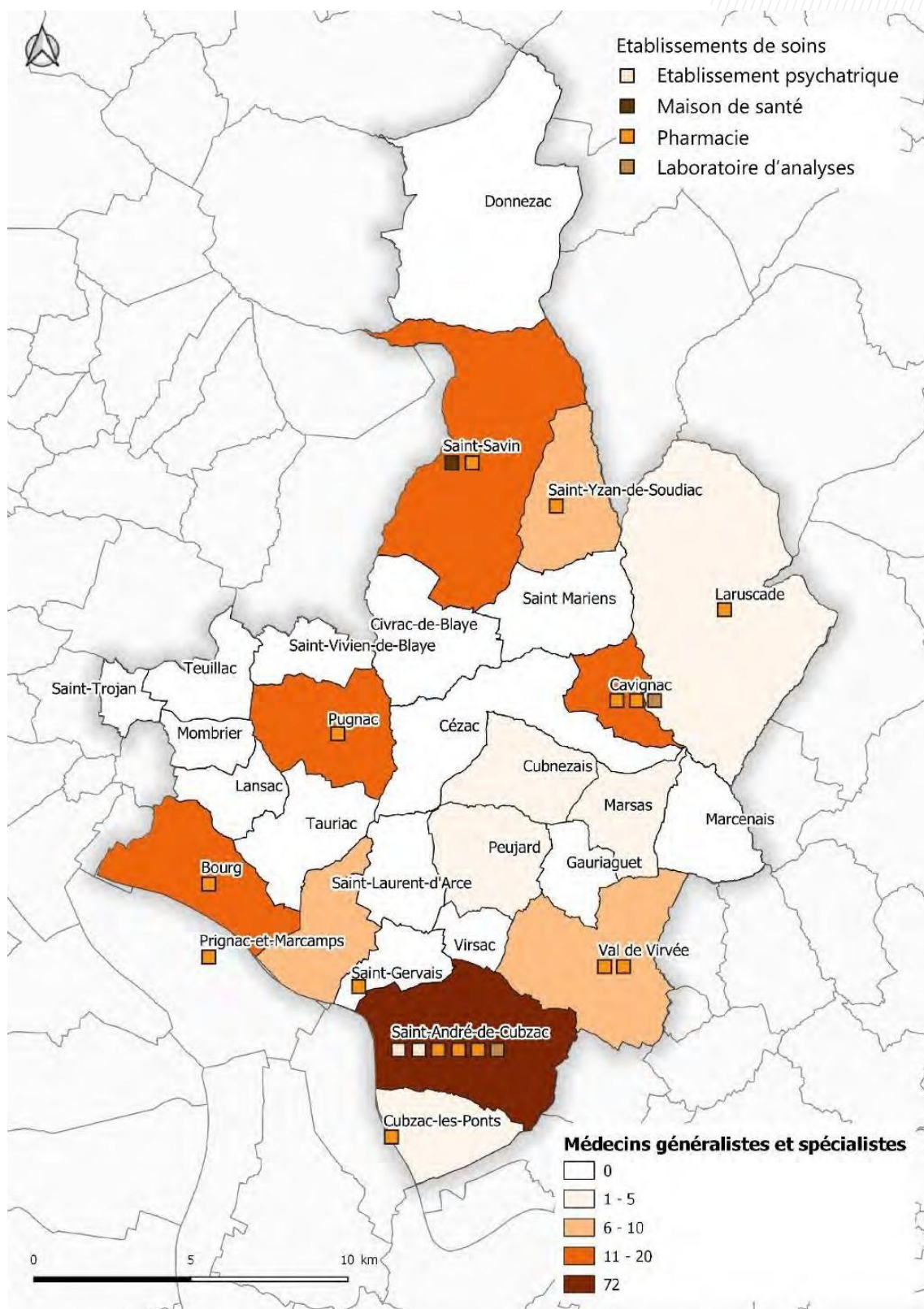
### 2. Les médecins spécialistes

Sur le territoire, 200 pratiquants spécialistes étaient recensés en 2021 (BPE 2021 : Chirurgien-dentiste, diététicien, Masseur kinésithérapeute, Orthophoniste, Orthoptiste, Personnes âgées (hébergement, services d'aides, soins à domicile), Psychologue, Psychomotricien, Pédicure, podologue, Sage-femme, Spécialiste en cardiologie, Spécialiste en dermatologie et vénéréologie, Spécialiste en gastro-entérologie, hépatologie, Spécialiste en gynécologie, Spécialiste en ophtalmologie, Spécialiste en oto-rhino-laryngologie, Spécialiste en psychiatrie, Spécialiste en pédiatrie).

La majeure partie de ces spécialistes exerce dans la commune de Saint-André de Cubzac avec un total de 98 praticiens (soit 49% de l'offre du territoire).

La répartition des médecins spécialistes est globalement similaire à celle des médecins généralistes.

Aubie-et-Espessas : 4 Bourg : 16 Cavignac : 14 Civrac-de-Blaye : 0 Cubnezais : 6 Cubzac-les-Ponts : 5 Cézac : 4	Donnezac : 0 Gauriaguet : 1 Lansac : 0 Laruscade : 2 Marcenais : 0 Marsas : 3 Mombrier : 0	Peujard : 8 Prignac-et-Mar- camps : 2 Pugnac : 14 Saint-André-de- Cubzac : 98 Saint-Gervais : 2 Saint-Laurent-d'Arce : 2 Saint-Mariens : 4	Saint-Savin : 9 Saint-Trojan : 0 Saint-Vivien-de-Blaye : 0 Saint-Yzan-de-Soudiac : 5 Tauriac : 0 Teuillac : 1 Virsac : 0
---	--	---	--



### **3. Etablissements de soins**

#### **2 Etablissements psychiatriques**

- 2 à Saint-André de Cubzac

#### **1 Maisons de santé pluridisciplinaire**

- 1 à Saint-Savin

#### **15 Pharmacies**

- 1 à Saint-Yzan-de-Soudiac, Laruscade, Saint-Savin, Cubzac les Ponts, Bourg, Prignac-et-Marcamps, Saint- Gervais et à Pugnac
- 2 à Cavignac et Val de Virvée
- 3 à Saint-André de Cubzac

#### **2 Laboratoires d'analyses**

- 1 à Cavignac et à Saint-André de Cubzac

#### **Etablissements d'accueil pour personnes âgées**

- 5 Etablissements d'accueil (type EHPAD) : 1 à Saint-Savin (AMSAD Haute Gironde), Pugnac, Bourg, Peujard et Saint-André-de-Cubzac

**Saint-André-de-Cubzac qui présente une forte concentration de médecins, les praticiens se répartissent de façon régulière sur le territoire.**

En revanche le territoire ne possède pas d'hôpital, de service d'urgence ni de maternité. Cela s'explique notamment par la présence de ce type d'équipements et de services à proximité directe du territoire.

### **Ensemble des professions paramédicales**

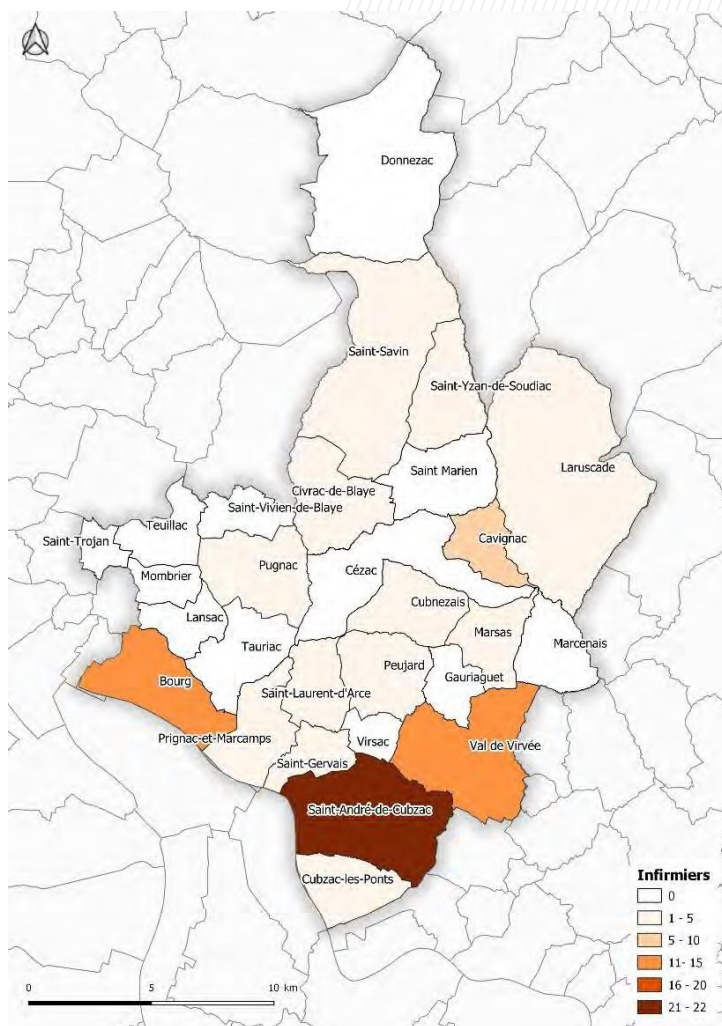
Bourg : 19  
 Cavignac : 15  
 Cézac : 0  
 Civrac de Blaye : 2  
 Cubnezais : 3  
 Cubzac les Ponts : 2  
 Donnezac : 1  
 Gauriaguet : 0  
 Lansac : 0  
 Laruscade : 4  
 Marcenais : 0  
 Marsas : 5  
 Mombrier : 0  
 Peujard : 3  
 Prignac et Marcamps : 4  
 Pugnac : 15  
 Saint André de Cubzac : 80  
 Saint-Gervais : 2  
 Saint-Laurent d'Arce : 4  
 Saint-Mariens : 4  
 Saint-Savin : 9  
 Saint-Trojan : 0  
 Saint-Vivien de Blaye : 0  
 Saint-Yzan de Soudiac : 5  
 Tauriac : 1  
 Teuillac : 1  
 Val de Virvée : 14  
 Virsac : 0





## **Infirmiers**

193 praticiens du secteur paramédical (Infirmier, kinésithérapeute, orthophoniste, orthoptiste, podologue, audio prothésiste, diététicien, psychologue) exercent sur l'ensemble du territoire, dont 97 infirmiers. Bien que la majorité des professions paramédicales se situe au Sud du territoire, les praticiens sont relativement bien répartis sur le reste du territoire.



### III. Des équipements sportifs concentrés au sud

#### **2 bassins extérieurs :**

- 1 à Bourg et à Val- de-Virvée

#### **1 centre aquatique :**

- 1 à Saint-André-de-Cubzac ouvert en 2023

#### **20 Boulodromes :**

- 1 à Teuillac, Laruscade, Marcenais, Cubzac-les-Ponts, Civrac- de-Blaye, Saint-Gervais, Cubnezais, Marsas, Donnezac, Virsac, Tauriac, Pugnac et à Saint-Mariens
- 2 à Saint-André de Cubzac et à Gauriaguet
- 3 à Val de Virvée

#### **18 Terrains de tennis :**

- 1 à Teuillac, Lansac, Laruscade, Saint-Savin, Cubzac-les-Ponts, Civrac-de-Blaye, Bourg, Prignac et Marcamps, Saint- Gervais, Saint-André de Cubzac, Gauriaguet, Marsas, Cubnezais, Virsac, Peujard et à Pugnac
- 2 à Val de Virvée

#### **6 Centres équestres :**

- 1 à Cézac, Saint Yzan de Soudiac, Cavignac, Saint-Gervais
- 2 à Saint-André de Cubzac

### **9 Parours sportifs :**

- 1 à Prignac et Marcamps, Cubnezais et à Marsas, Donnezac, Virsac, Tauriac, Pugnac, Saint-Mariens, et Saint-Vivien-de-Blaye

### **13 Plateaux et terrains de jeux :**

- 1 à Saint Yzan de Soudiac, Lansac, Saint-Laurent d'Arce, Bourg, Saint-Gervais, Saint André de Cubzac, Gauriaguet, Cubnezais, Marsas, Tauriac et à Saint-Mariens
- 2 à Val de Virvée

### **10 Gymnases :**

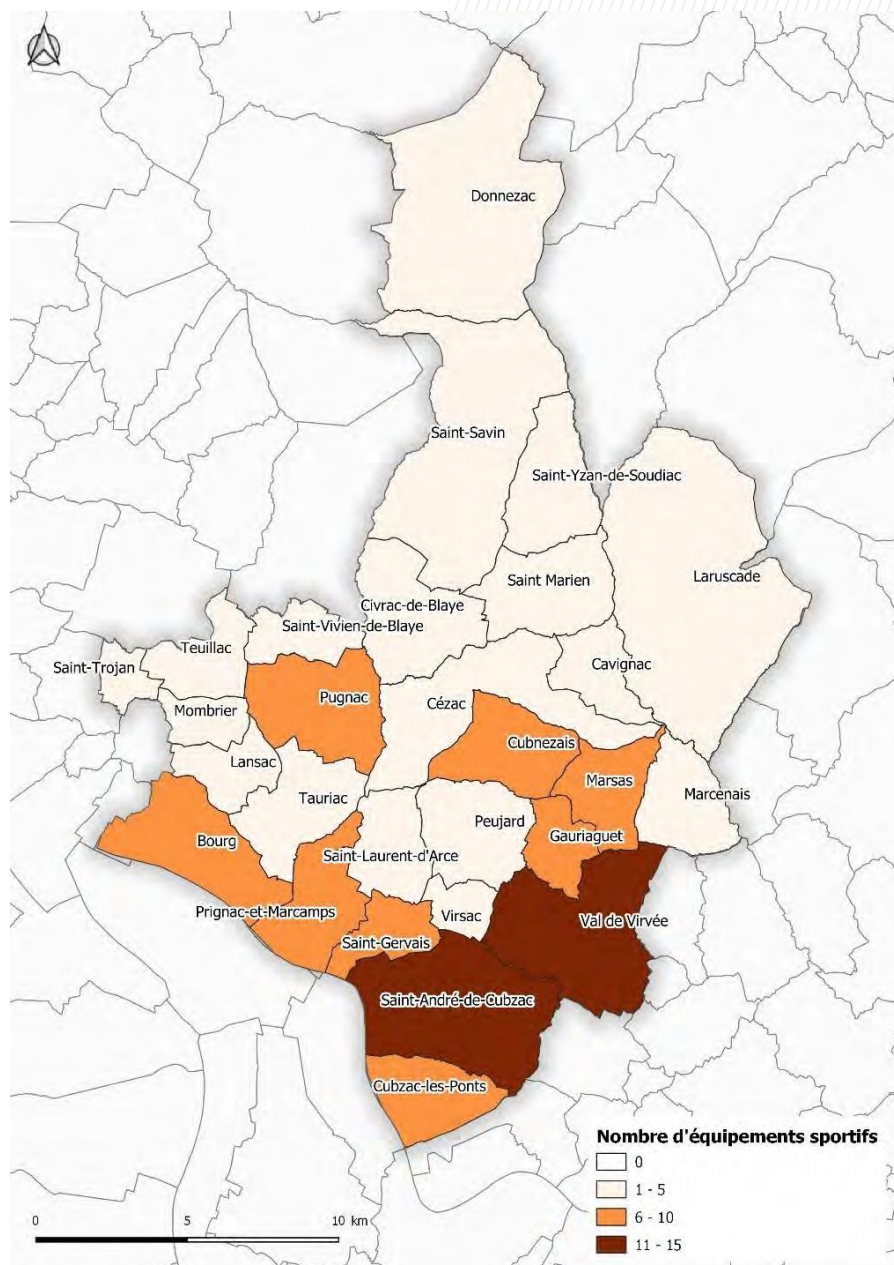
- 1 à Saint-Yzan de Soudiac, Saint-Savin, Cubzac les Ponts, Bourg, Saint- Gervais, Gauriaguet, Virsac et à Peujard
- 2 à Saint-André de Cubzac

### **27 Terrains de grands jeux :**

- 1 à Cézac, Teuillac, Laruscade, Saint-Laurent d'Arce, Bourg, Marcenais, Saint-Savin, Civrac de Blaye, Prignac et Marcamps, Saint- Gervais, Gauriaguet, Cubnezais, Marsas, Donnezac, Virsac, Saint- Trojan, Peujard, Tauriac et à Pugnac
- 2 à Cubzac les Ponts, Val de Virvée et à Bourg
- 3 à Saint-André de Cubzac

### **4 Salles de combat :**

- 1 à Cézac, Bourg, Prignac et Marcamps et à Saint-André de Cubzac



**Un déséquilibre existe sur le territoire en matière d'équipements sportifs. Les communes au Sud sont dotées d'un plus grand nombre d'équipement, en lien avec la population résidente.**

L'offre sportive pour les habitants des communes de Donnezac, Saint-Savin ou encore Saint-Yzan-de-Soudiac est plus restreinte dans le périmètre du SCoT.

Par ailleurs, au regard de l'augmentation rapide de la population sur le territoire, il est aujourd'hui constaté par exemple une saturation de l'offre de licences sur Saint André de Cubzac.

**L'adaptation de l'offre de services et d'équipements du territoire est donc à anticiper en lien avec l'évolution de la population à venir.**

## IV. Les structures d'accueil petite enfance

A l'échelle départementale, l'accueil de la petite enfance se fait principalement via des places d'accueil chez les assistants maternels employés par les parents, via des structures d'accueil collectifs, et en service d'accueil familial. Au niveau départemental la capacité d'accueil des jeunes enfants a augmenté entre 2007 et 2015 de plus de 46%.

Sur le territoire du Cubzaguais Nord Gironde, les structures d'accueil de la petite enfance sont multiples et connaissent également une tendance à l'augmentation des capacités d'accueil (Création de la micro-chèche à Val de Virvée en 2013, création de la micro-crèche de Peujard en 2011, ...).

### **Accueil Individuel via les RAM**

Plusieurs RAM (Relais d'Assistants Maternels) sont présents sur le territoire et globalement bien répartis :

- RAM de Saint-André-de-Cubzac ;
- RAM de Pugnac ;
- RAM de Cézac.

### **Accueil Collectifs**

De nombreuses structures d'accueil collectifs de la petite enfance sont recensés sur le territoire :

- Maison de la petite enfance multi-accueil à Saint-André-de-Cubzac ;
- Micro-crèche Intercommunale à Peujard ;
- Micro-Crèche de Val de Virvée ;
- Multi-Accueil de Pugnac ;
- Le lieu d'accueil Enfants Parents à Teuillac ;
- Maison de la petite enfance à Cavignac ;
- La halte-garderie itinérante au sein de la CC Latitude Nord Gironde.
- Une micro-crèche à Saint-Yzan-de-Soudiac à proximité de la gare

## V. Les structures d'accueil de loisirs

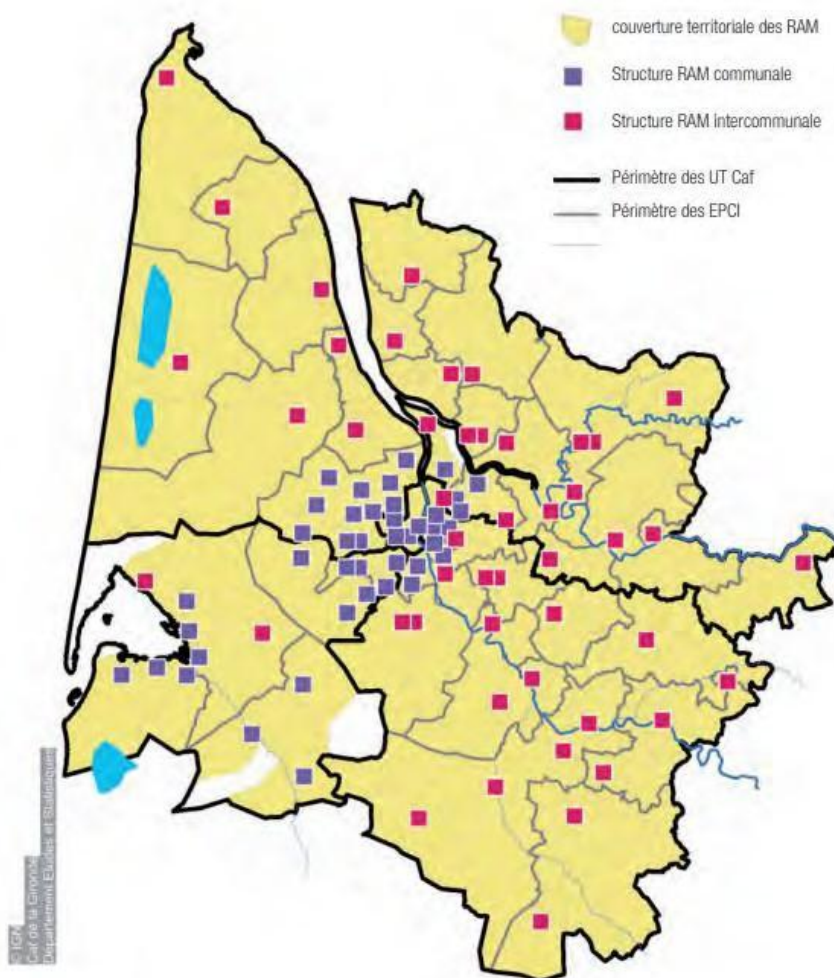
### **Les Accueils de Loisirs Sans Hébergements**

L'accueil des enfants de 3 à 12 ans durant leur temps libre se fait via des structures d'Accueil de Loisirs Sans Hébergements (ALSH). Le territoire en compte en compte 9, bien répartis sur l'ensemble du territoire (Saint-Yzan-de-Soudiac, Cézac, Marcenais, Cubzac-les-Ponts, Pugnac, Saint-André-de-Cubzac (2 structures : Cabanes et Dufour), Saint-Gervais et Val de Virvée.



### Situation des Ram en Gironde en décembre 2015

90 Antennes Ram, 99 animatrices  
 537 communes couvertes sur 542



Source Département (33)

## VI. L'offre culturelle

Plusieurs structures culturelles sont recensées sur le **territoire du SCoT Cubzaguais Nord Gironde**, à savoir :

- Une école de musique intercommunale (EMI) qui exerce ses activités à la fois à Saint-André-de-Cubzac et à Cubzac- les-Ponts ;
- Des écoles de musiques à Cagnac, Cézac, Cubnezais, Laruscade, Saint-Yzan-de-Soudiac, Marcenais et Marsas ;
- Un réseau de bibliothèques (Prignac-et-Marcamps, Mombrier, Laruscade, Saint-Savin, ...)
- Une médiathèque à Saint-André-de-Cubzac ;
- Le Centre Intercommunal d'Action Culturelle à Saint-Savin ;
- 1 Cinéma à Saint-André-de-Cubzac ;
- Le musée de la Citadelle de Bourg ;

- La salle du Champ de Foire à Saint-André-de-Cubzac, lieu d'évènements culturels et sportifs ;



*Source : Grand Cubzaguais*

**Des réflexions sont menées sur les deux communautés de communes de sorte à renforcer l'offre culturelle disponible. Sont ainsi notamment recensées :**

- Une étude sur le développement de l'offre de lecture publique sur le territoire de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde (CCLNG) ;
- Une étude de programmation pour la création d'un équipement culturel également sur le territoire CCLNG.



*Source Latitude Nord Gironde*

Le territoire dispose par ailleurs d'un fort tissu associatif au sein des communes qui participe ainsi à l'animation culturelle, sportive, de loisirs au sein de la vie locale.

Les activités sont variées et tendent à se développer afin de rassembler la population du territoire autour de même centre d'intérêt et d'ancrer plus fortement la population sur le territoire

### **Liste non exhaustive des activités culturelles et de loisirs du territoire :**

- Animations estivales diverses (Randonnées gourmandes, Spectacles, Jardin Aquatique, ...) ;
- Croisière commentée sur la Dordogne entre Bourg et Cubzac-les-Ponts ;
- Balades commentées des centres historiques ;
- Théâtre ;
- Festival communal ;



Source VE2A



Source : Office de tourisme Bourg



## VII. Une offre d'espaces de travail partagés

Plusieurs structures d'espaces de travail partagés, de type « tiers-lieux » existent sur le territoire et permettent d'étoffer le parcours résidentiel des entreprises, ainsi que de proposer des solutions permettant de limiter les déplacements domicile-travail vers les pôles d'emplois extérieurs au territoire, et de proposer une alternative au télétravail et à l'isolement des entrepreneurs, en apportant une offre de services complémentaires, avec des coûts partagés entre les utilisateurs.

### Le territoire compte trois structures principales :

- Le **Chai 2.0** à Marsas. Géré par la Communauté de communes Latitude Nord Gironde, cet espace de 500m<sup>2</sup> propose différentes solutions d'accueil (coworking, télétravail, bureaux privatifs, salle de réunion) et une large palette de services aux entreprises, associations et institutionnels, parmi lesquels la domiciliation d'entreprise, et une offre de formation.



Source Latitude Nord Gironde



- L'espace de coworking « **Graine de Coop** » à Cubzac-les-Ponts. Tiers-lieu associatif, Graine de Coop met à disposition des espaces (bureaux individuels et collectifs, salle de réunion) afin de favoriser l'émergence de nouvelles formes de travail.



- Le « **Patchwork** » à Bourg. C'est un espace de travail proposant 8 grands bureaux partagés équipés et une salle de formation/réunion.



*Source lepatchwork.fr*

- Le **projet 44** : pôle de ressource hybride

Un projet de pôle numérique « 44 » a été créé par la CC du Grand Cubzaguais. Un lieu d'éducation aux outils du numérique destiné au plus grand nombre, mais aussi un espace de coworking, un autre dédié à un incubateur de travail collaboratif et le bureau d'information touristique de Saint-André-de-Cubzac ont été mutualisés dans ce pôle.

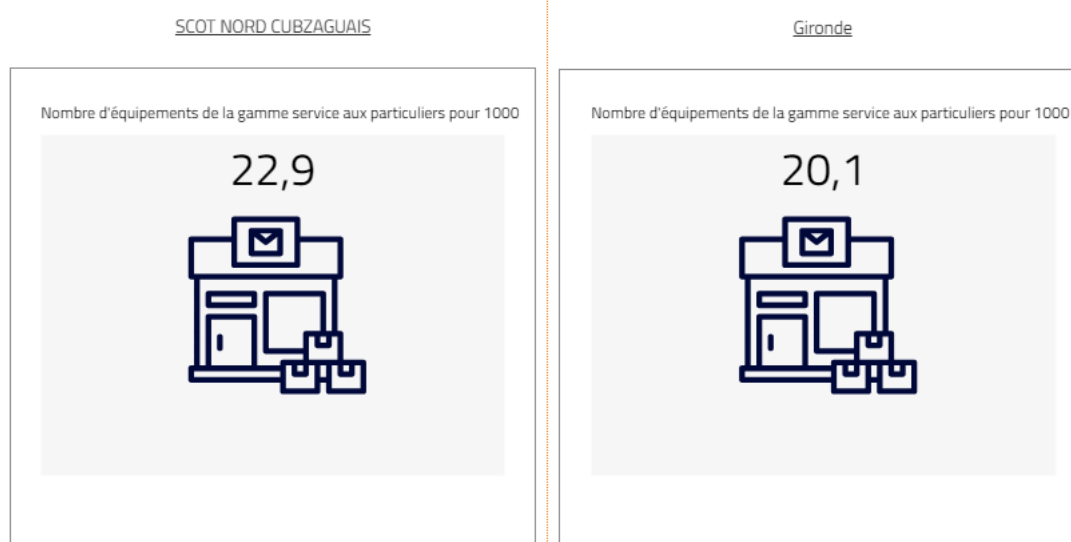


## VIII. Un accès satisfaisant aux équipements et services aux particuliers

	Gamme d'équipements de proximité 2021	Gamme d'équipements intermédiaire 2021	Gamme d'équipements supérieur 2021
CC Grand Cubzaguais	1030	199	42
CC Latitude Nord Gironde	562	80	11

Le territoire du Cubzaguais Nord Gironde dispose de près de **1 924 équipements** (proximité, intermédiaire, supérieur) en 2021 avec une hétérogénéité selon les EPCI.

Concernant les services aux particuliers\*, le territoire dispose d'un taux d'équipements de 22,9 équipements pour 1 000 habitants ce qui en fait un territoire fortement équipé comparativement au département qui présente un taux de 20,1 équipements pour 1 000 habitants.



**\*Services aux particuliers** : Banque, bureau de poste ou relais poste, réseau de proximité pôle emploi, entreprise générale du bâtiment, agence de travail temporaire, agence immobilière, coif-feur, vétérinaire, réparation automobile, ...

En termes d'accès aux équipements et services d'usage courant, le Cubzaguais Nord Gironde dispose d'une bonne accessibilité puisque les services et équipements sont localisés dans une fourchette de 12 à 19 minutes des lieux d'habitation. La moyenne régionale étant de 19 minutes et pouvant aller à plus de 25 minutes.

## TEMPS MOYEN D'ACCES AUX SERVICES D'USAGE COURANT 2012

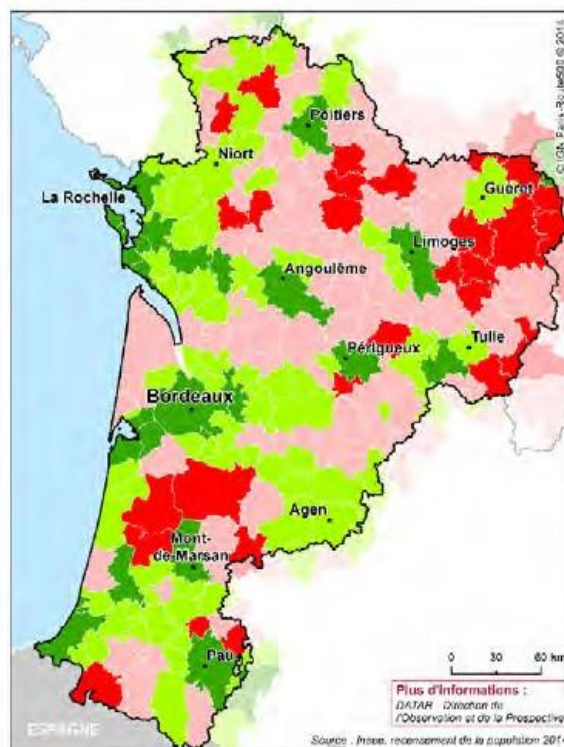
Moyenne régionale :  
19 minutes

**Temps d'accès moyen**  
Services d'usage courant au plus près du domicile

- moins de 12 minutes
- de 12 à 19 minutes
- de 19 à 25 minutes
- plus de 25 minutes



© Région Nouvelle-Aquitaine - 11/2018



Les équipements sont inégalement répartis sur le territoire. Cela se remarque particulièrement pour les équipements sportifs et les établissements d'enseignement qui sont majoritairement concentrés au Sud. L'offre de soins est également plus faible au centre du territoire.

La commune de Saint-André-de-Cubzac polarise la majeure partie des équipements avec près de 27,8% de l'offre en équipements du territoire. Les communes de Saint-Savin, Bourg, Pugnac, Val de Virvée et de Cagnac complètent cette offre de manière complémentaires.



## ZOOM sur les échelles supra | l'accessibilité aux équipements et aux services au niveau régional

L'accès aux commerces et aux services sur le territoire régional est essentiel à la qualité de vie, pour attirer de nouveaux résidents et des touristes, ainsi que pour faire émerger de nouvelles activités économiques.

La région se caractérise globalement par un bon niveau d'équipements de vie courante : les grandes agglomérations disposent de tous les équipements et les zones de faible densité n'apparaissent pas systématiquement comme les moins bien pourvues. Le niveau d'équipements est parfois important dans les communes très peu denses afin de répondre aux besoins d'une population plus dispersée sur le territoire d'un bassin de vie. Sur le littoral atlantique, les services sont davantage représentés afin de répondre aux besoins saisonniers des touristes.

L'accessibilité aux services, liée à la densité de population, est plus ou moins effective selon les espaces territoriaux. Les néo-aquitains vivant dans des espaces densément peuplés, fortement urbanisés et touristiques, en sont proches. Certains territoires ruraux et périurbains, davantage isolés, doivent faire face à des difficultés d'accès.

## IX. Une couverture numérique moyenne mais qui tend à s'améliorer avec l'arrivée de la fibre

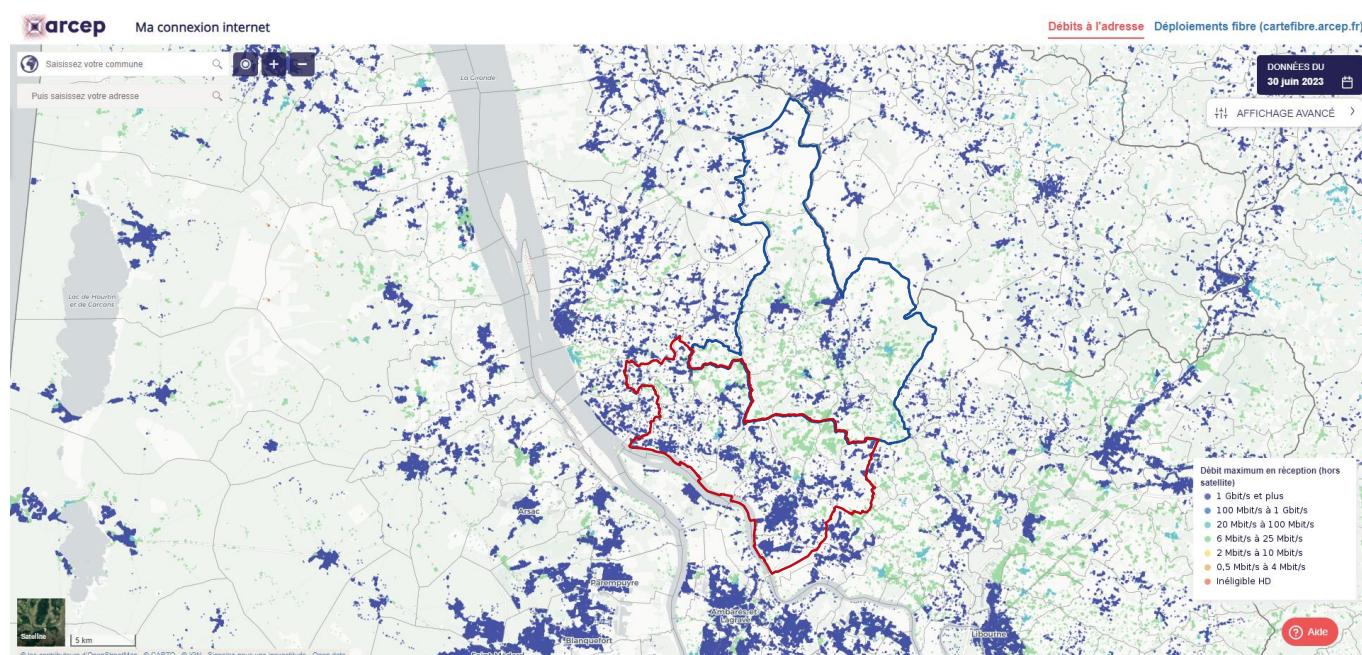
L'aménagement numérique des territoires et le développement de services numériques sont indispensables pour renforcer la compétitivité économique, l'attractivité locale et développer l'accès aux usages de demain que ce soit en termes de mobilités partagées, d'e-santé, de silver économie ou de « territoires intelligents ».

### **L'économie numérique régionale représente :**

- Près de 17 000 entreprises numériques sur tout le territoire représentant près de 50 000 salariés ; (Chiffres 2015 Données ACOSS et INSEE)
- 9 millions d'euros consacrés à ce secteur en 2016, hors THD ;
- 35 millions d'euros de fonds européens répartis sur 7 ans (2014 à 2020), hors THD ;
- Une position de leader dans les secteurs de la e-santé, du jeu vidéo, des transports et du commerce connectés ;
- Bordeaux est la 3ème métropole pour la création d'entreprises numériques.

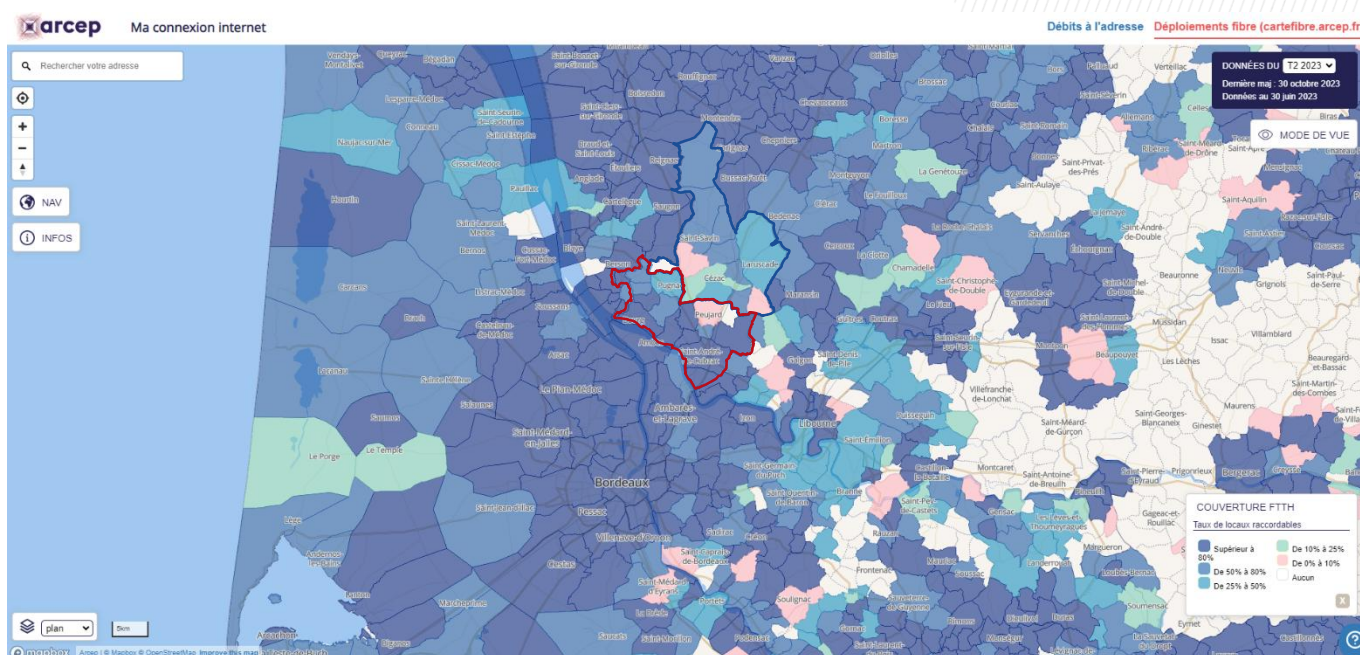
Selon l'Observatoire France du Très Haut Débit, les débits maximaux en réception sont plus représentés au Sud du territoire mais un vrai travail de raccordement à eu lieu ces dernières années. Les habitants du SCoT bénéficient d'un réseau déployé de fibre optique significatif.

### **Carte des débits disponibles en 2023**



### **Carte des déploiements FttH en 2023**





## ZOOM sur les échelles supra | Projet Gironde Haut Méga, plus grand chantier départemental de France

Avec près de 1 500 chantiers répartis sur l'ensemble de la Gironde, ce sont 500 000 habitations et locaux professionnels qui seront raccordables à la fibre d'ici 2024. 28 800 km de fibre seront déployés et 9 375 km<sup>2</sup> équipés sur les 10 000 km<sup>2</sup> que représente la superficie de la Gironde.

**Depuis mars 2019, conformément au calendrier prévisionnel de déploiement, les premières prises sont commercialisables. Environ 8 000 nouvelles prises sont construites chaque mois.**

## X. Bilan synthétique : équipements

>> ATOUTS	>> FAIBLESSES
<p>Une <b>répartition des équipements structurant l'armature du territoire</b> : faiblesse des équipements supérieurs sur le territoire, plutôt présents dans la métropole, équipements intermédiaires dans le pôle principal et dans les pôles secondaires, équipements de proximité dans les communes rurales ;</p> <p>Un <b>taux d'équipements (22,9 équipements pour 1 000 habitants) supérieur à la moyenne départementale</b>, avec des temps d'accès relativement courts (12 à 19 minutes en moyenne depuis les lieux d'habitation), ce qui conforte l'idée d'un maillage en équipements et services efficace ;</p> <p>Des <b>structures d'accueil de la petite enfance et de l'enfance et des équipements scolaires</b> répartis de manière cohérente sur l'ensemble du territoire, et répondant aux besoins de la population ;</p> <p>Une <b>offre de soin globalement bien répartie</b>, avec des établissements de soins localisés dans les pôles.</p>	<p><b>Des équipements de santé structurants</b> (hôpital, service d'urgence ou maternité) hors du territoire, augmentant sensiblement les temps d'accès ;</p> <p><b>Des équipements médicaux</b> relativement peu développés au regard de la population croissante du territoire et du vieillissement de la population en cours ;</p> <p>Des <b>filières de formation professionnelles quasi-inexistantes</b>.</p>
>> OPPORTUNITES	>> MENACES
<p>Le <b>maintien les équipements de proximité dans l'ensemble des communes pour renforcer la qualité de vie et limiter les déplacements quotidiens</b></p> <p>Le développement des <b>équipements intermédiaires dans les pôles principaux et secondaires pour équilibrer la fonction résidentielle</b> avec les fonctions de services et d'équipement</p> <p>Le <b>ciblage du développement des équipements supérieurs dans les pôles principaux</b></p> <p>Le <b>maintien d'un bon niveau d'équipements culturels numériques sportifs</b> et dédiés à <b>l'enfance</b> pour rester attractifs auprès des jeunes actifs et des familles ;</p> <p>La poursuite du <b>développement des équipements d'accueil pour les personnes âgées</b> afin de faire face au vieillissement de la population.</p>	<p>La <b>fragilisation de l'armature urbaine</b> avec le développement des équipements au coup par coup sans tenir compte du rôle de chaque type de pôle ;</p> <p>La <b>faiblesse des équipements</b> face au fort développement résidentiel, engendrant un déficit en équipements et services à destination des jeunes actifs et des familles et une baisse de la qualité de vie ;</p> <p>Le manque <b>d'équipements dédiés aux personnes âgées</b> dans le contexte de l'accélération du vieillissement de la population ;</p> <p>La <b>désertification médicale</b> et l'éloignement de la population des services de santé.</p>





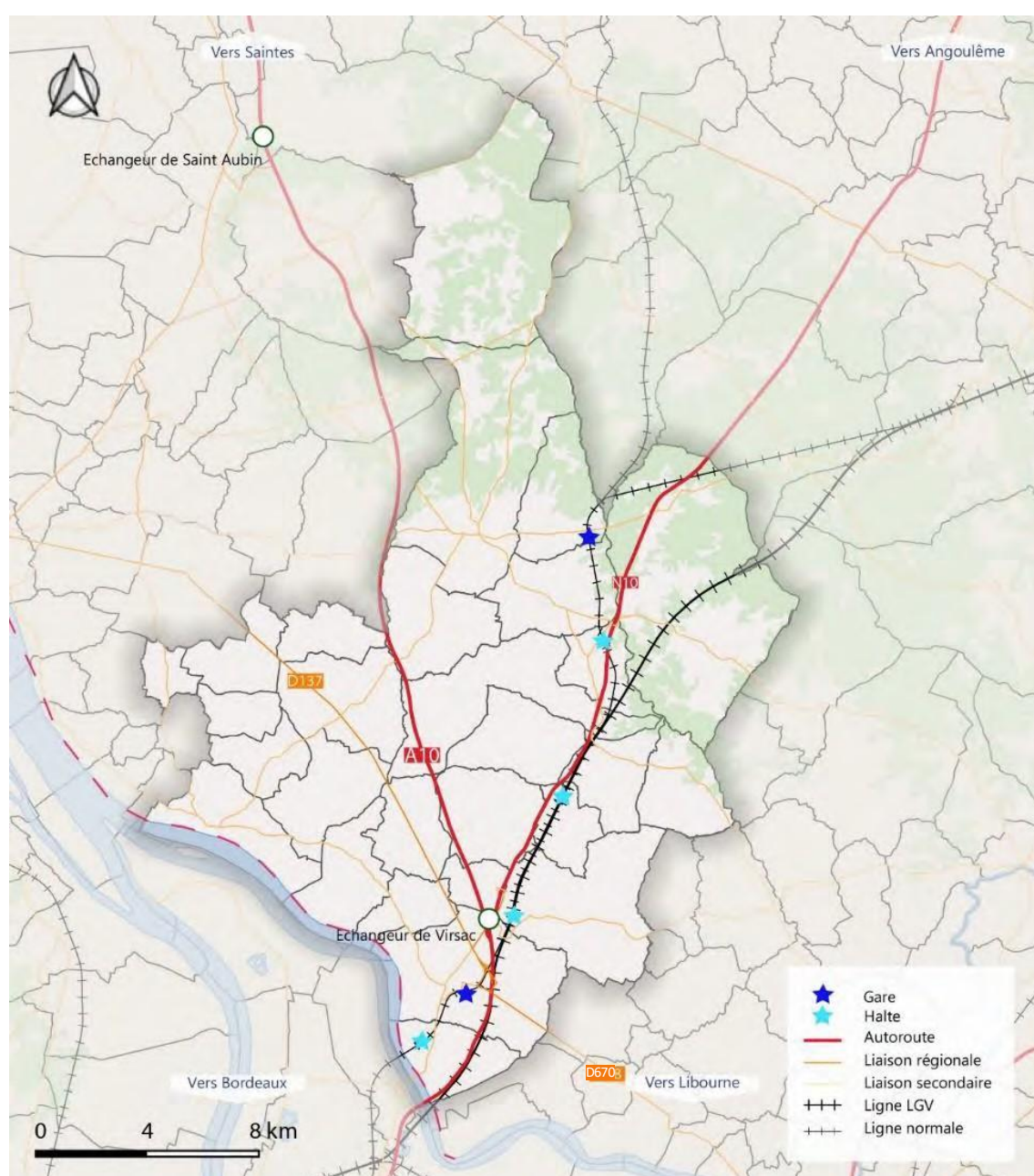
# 4

## **Transports et mobilités : un atout pour l'attractivité**

# I. Des infrastructures routières structurantes à pérenniser

## 1. Une bonne desserte du réseau routier à nuancer

Le territoire est desservi par deux axes majeurs, l'A10 qui relie Bordeaux et Paris, et la RN10 qui relie Angoulême et Bordeaux. Ces voies permettent une bonne accessibilité au niveau régional. La présence de ces voies majeures positionne avantageusement le territoire, notamment vis-à-vis de la métropole bordelaise, en matière de potentiel économique et résidentiel.



## Réseau d'infrastructures de transport du Cubzaguais Nord Gironde

**La qualité de la desserte** du territoire se nuance néanmoins sur plusieurs points. L'apport de la traversée autoroutière est freiné par la présence et la distance des échangeurs. Un seul échangeur dessert directement le territoire, l'échangeur de Virsac. Un second échangeur, distant de 30 kilomètres est situé hors du territoire au niveau de Saint-Ciers-sur-Gironde (échangeur de Saint-Aubin) à l'ouest de Donnezac. Ainsi, la majeure partie du territoire ne bénéficie pas ou peu de l'apport de cette voie de communication majeure, à l'inverse de la RN10 qui dispose de huit échangeurs/sorties sur le territoire.

Par ailleurs, la **présence de la Dordogne** constitue aujourd'hui une barrière naturelle en matière de déplacement qui participe au sentiment d'enclavement de la partie Ouest du Cubzaguais Nord Gironde. Cette caractéristique géographique adjointe au maillage routier principal contribue à un déploiement de la desserte routière selon des logiques Nord-Sud.

La **circulation Est-Ouest se fait via un réseau de voies secondaires**, portée notamment par la RD137 (Saint-André-de-Cubzac à Blaye) et la RD670 (Saint-André-de-Cubzac à Libourne).

Au-delà de la problématique de l'accessibilité, c'est l'ensemble de la cohérence et du fonctionnement interne du territoire qui est interrogé.

Cette configuration interroge la problématique du franchissement de la Dordogne qui induit un trafic souvent saturé en direction et depuis la Métropole de Bordeaux.

## 2. Un trafic routier dense et saturé sur certains axes principaux

**Des trafics routiers moyens enregistrés importants sur et à proximité des principales infrastructures de transport terrestre**

L'axe le plus fréquenté est la route départementale **D137**. Au niveau de la traversée de la ville de Teuillac sont comptabilisées 10 530 véhicules/jour en 2018

Ensuite, la départementale **D670** qui part de Saint-André-de-Cubzac en direction à l'est vers Libourne comptabilise 11 280 véhicules/jour en 2018

La départementale **D1010** relie Cubzac-les-Ponts, Saint-André-de-Cubzac et arrive à Saint-Antoine. Elle comptabilise 8 840 véhicules/jour en 2018 (+20% par rapport à 2017). A Saint-Antoine cet axe rejoint la Route Nationale RN10 en direction d'Angoulême. Au niveau de l'échangeur Peujard/Gauriaguet, la RN10 compte 42 400 véhicules/jour.

Enfin, la **D669** reliant Blaye à Saint-André de Cubzac et traversant la frontière sud du territoire, comptabilise 5 670 véhicules/jour en 2018 est en légère hausse par rapport à 2017 +5,4%.





Source : Schéma directeur cyclable du Grand Cubzaquais

## Un réseau d'infrastructures de transports dense à pérenniser et développer

**En termes d'infrastructures de transports, la région est dotée de :**

- 11 aéroports avec un trafic aérien de passagers en progression, porté par la croissance de l'aéroport de Bordeaux et celle des vols à bas coûts ;
- 4 ports de commerces répartis sur l'ensemble du littoral néo-aquitain ;
- Un réseau ferroviaire de 3410 kilomètres de voies, dont un peu plus de 300 kilomètres de LGV au service de la grande accessibilité comme du transport du quotidien ;
- Un réseau routier conséquent comprenant 1449 kilomètres d'autoroutes (dense et principalement structuré en étoile autour de Bordeaux) et 1370 kilomètres de routes nationales ainsi que plusieurs routes départementales structurantes au niveau régional.

## II. Les transports en commun à conforter

### 1. Un territoire traversé par le réseau ferré

#### Le chemin de fer comme atout du développement

**La ligne TER 43-1 (ex TER 17), au départ de Saintes, permet de rejoindre la gare de Bordeaux Saint Jean depuis la gare de Saint-Mariens/Saint-Yzan :**

- En direction de Bordeaux, 19 trains/jour toutes les 20 minutes en moyenne aux heures de forte fréquentation.
- Au départ de Bordeaux, 20 trains/jour assurent la desserte de la gare de Saint-Mariens/Saint-Yzan à une fréquence similaire.

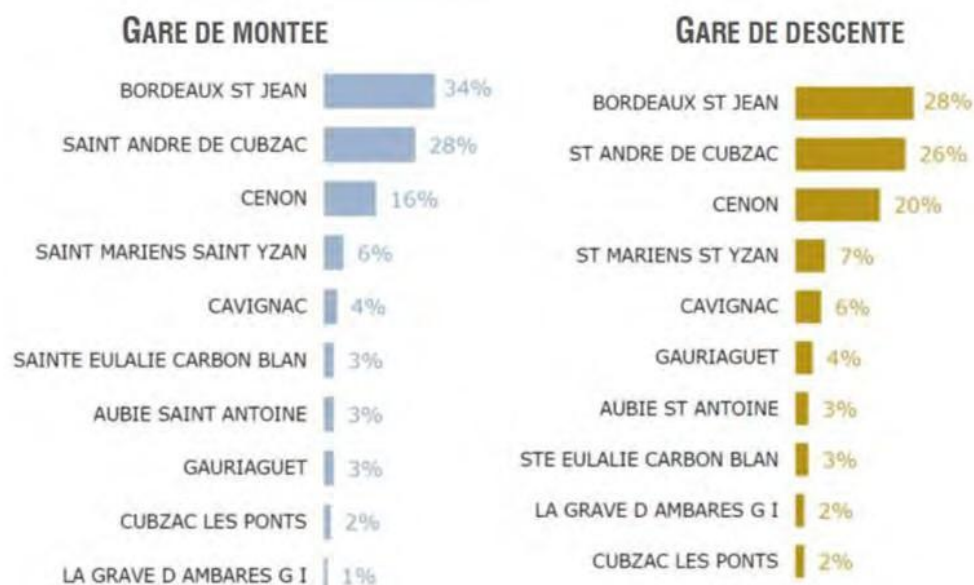
**Cette ligne dessert les gares et haltes de Cavignac, Gauriaguet, Saint André de Cubzac et Cubzac les ponts. Deux trains sur trois effectuent des arrêts dans les haltes.**

- La ligne 6 qui part de La Rochelle dessert Saint-Mariens/Saint-Yzan et Saint-André de Cubzac.
- 9 trains circulent en direction de Bordeaux, 3 trains matin et soir assurent la correspondance à environ une heure d'intervalle.
- Au départ de Bordeaux, 10 trains permettent de rejoindre la gare de Saint-Mariens/Saint-Yzan à une fréquence moyenne de 30 minutes aux heures de forte fréquentation.



*Gares de Cavignac, St-Mariens/St-Yzan et St-André de Cubzac*





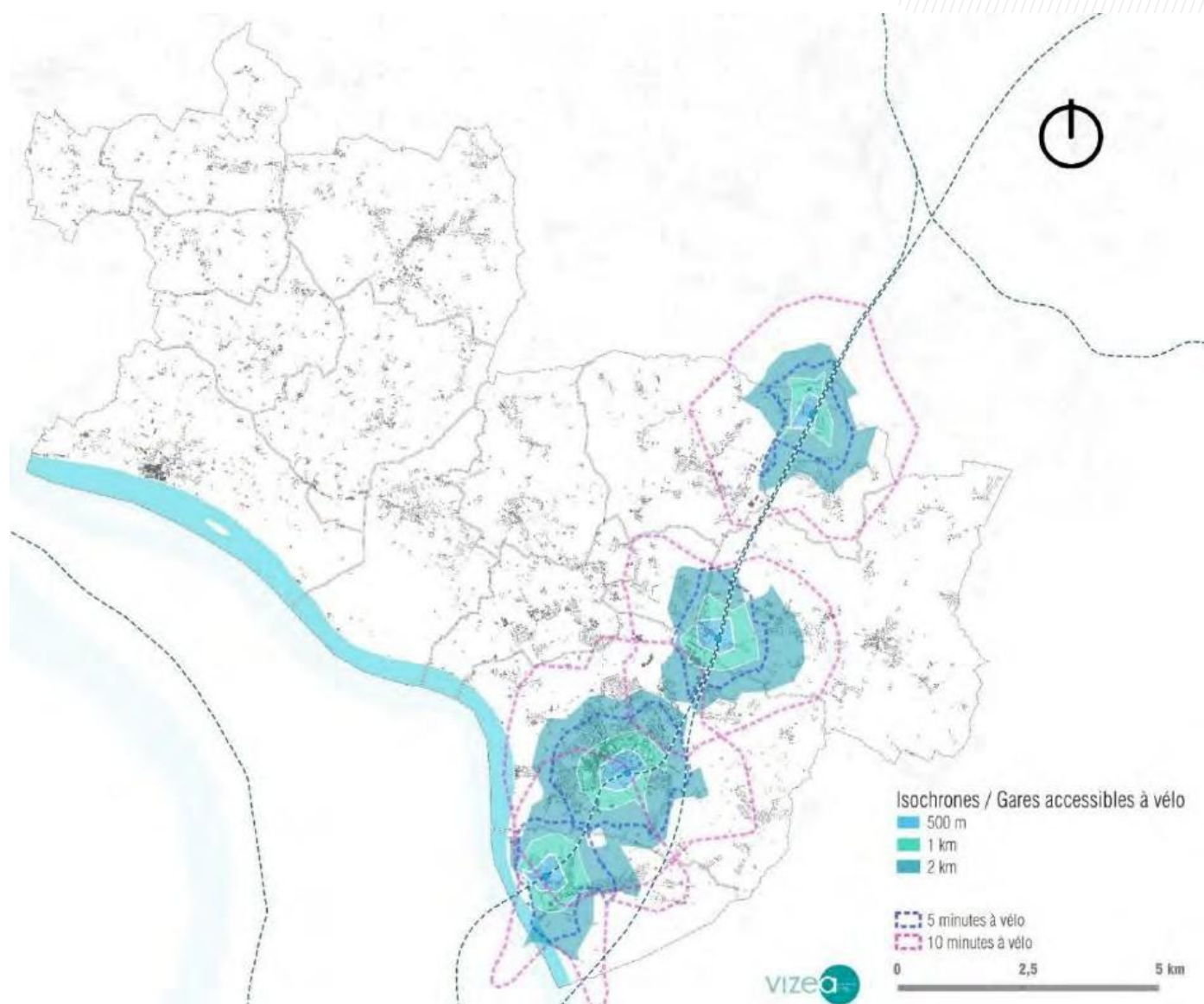
Source : Schéma directeur cyclable du Grand Cubzaguais

**Selon une enquête réalisée en mai 2019** sur les lignes TER de l'étoile ferroviaire de Bordeaux, il ressort notamment que la gare de Saint-André-de-Cubzac est la deuxième gare de montée et descente en semaine après celle de Bordeaux Saint-Jean.

En moyenne 352 personnes montent et 306 descendent à cette gare en semaine (contre 54 et 77 le samedi et 66 et 28 personnes le dimanche).

Une très grande partie des communes du territoire de la CC Grand Cubzaguais desservies par les lignes ferroviaires s'avèrent à moins de 5 minutes à vélo des gares et haltes ferroviaires, ce qui met en évidence une réelle efficacité du mode vélo et une opportunité de multimodalité.

## Carte isochrone de l'accessibilité à vélo des gares en temps et en distances



## La fragilité d'un réseau ferroviaire vieillissant

Entre 2016 et 2017, **un audit du réseau ferroviaire** de Nouvelle-Aquitaine a été réalisé pour mieux connaître l'état des infrastructures ferroviaires à l'échelle régionale. Celui-ci a décrit une situation très hétérogène et alarmante.

- Le réseau dit « secondaire » est vétuste (60 % du réseau néo aquitain) avec 5 lignes considérées comme étant en fin de vie : Libourne- Bergerac ; Agen – Périgueux ; Nexon – Brive ; Angoulême – Limoges ; La Rochelle – La Roche/Yon. Cette situation se traduit par la mise en place de limitations de vitesse (LTV) importantes voire des fermetures de lignes.

- La ligne Bordeaux Saintes, qui dessert le territoire du Cubzaguais Nord Gironde, était qualifiée en mauvais état général en 2017. L'impact de cette situation est direct, tant pour les transports de voyageurs que de marchandises et les sommes nécessaires à la remise à niveau très importantes.

**Toutes lignes confondues, le besoin d'investissement sur les 10 prochaines années est estimé à environ 3 Mds €** dont 1,1 Mds € sur les lignes régionales, 1,9 Mds € sur les lignes structurantes et 30 M€ sur les lignes capillaires fret, ceci afin de garantir la pérennité du réseau sur le territoire régional. Pour rendre le réseau plus performant (robustesse, capacité, vitesse), il faudrait rajouter au montant précédent 1197 M€ dont 642 M€ sur le réseau régional.





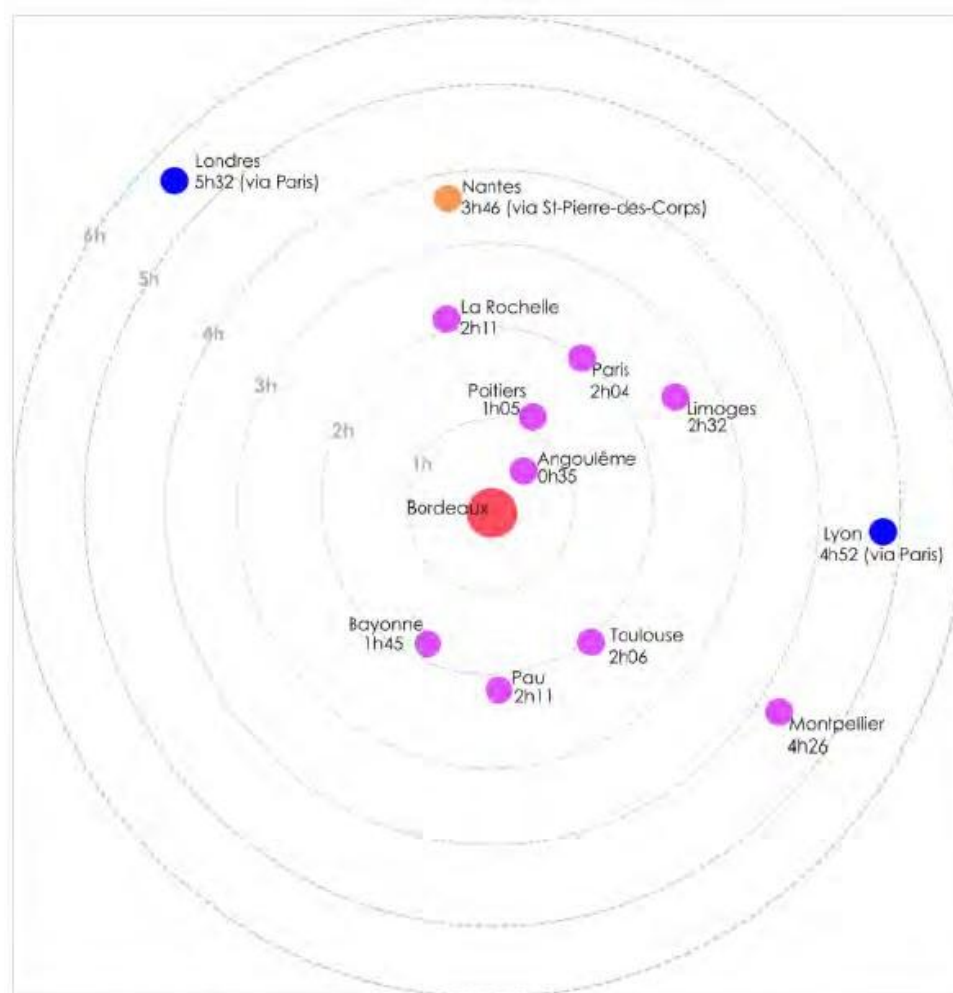
## La LGV au service de l'attractivité du territoire

En parallèle de la ligne ferroviaire traversant le territoire, celui-ci est traversé par la Ligne à Grande Vitesse Sud Europe Atlantique (SEA) mis en service en 2017. Cette LGV a permis de rapprocher la Nouvelle-Aquitaine de Paris et de faciliter l'accessibilité d'une grande partie des territoires néo-aquitains vers les grandes destinations européennes.

La mise en service de la LGV SEA a permis de rapprocher le nord de la région et la Métropole mais a aussi créé une certaine « distorsion » de l'espace. Il est désormais plus rapide d'aller en train de Bordeaux à Paris que de Bordeaux à Pau, à La Rochelle ou encore à Limoges.

Par ailleurs, il est à noter que cette ligne traverse le territoire sans toutefois le desservir directement, et occasionne de nombreuses nuisances pour le territoire.

**Un travail de complémentarité TGV – TER a donc été réalisé, de façon à faciliter les correspondances et faire bénéficier l'ensemble des territoires de cette nouvelle ligne.**



***Meilleur temps d'accès ferroviaire à Bordeaux***



## 2. Une offre de transport en bus

### Les lignes de bus structurantes

Sept lignes de bus du réseau TransGironde permettent de circuler à l'intérieur du territoire et en direction de Blaye, Bordeaux et Libourne. 6 de ces lignes partent ou traversent la commune de Saint-André-de-Cubzac. Le Nord du territoire, reste peu accessible avec les bus malgré le développement d'une nouvelle ligne de bus reliant Saint-André-de-Cubzac à Saint-Christoly-de-Blaye.

#### Lignes de bus desservant le Cubzaguais Nord- Gironde



Source : Nouvelle-Aquitaine

**Par ailleurs, ces lignes sont majoritairement dédiées au transport scolaire.**

Sur l'ensemble de la région se sont près de 250 lignes assurant des services de tous niveaux d'offres et d'usages, avec des adaptations saisonnières importantes pour répondre aux besoins des usages : renforts scolaires, renforts estivaux en zones touristiques, ...

La mise en place de car express pour compléter le projet RER métropolitain

En l'absence de voies ferrées dans certaines zones, le car express offre une solution de transport collectif performante et peu coûteuse pour les usagers.

**L'objectif est d'améliorer les connexions entre la métropole bordelaise et ses territoires limitrophes les moins bien desservis.**

- **Le car express Créon – Bordeaux** : en place en 2019, la ligne 407 Créon - Bordeaux connaît un véritable succès, avec une fréquentation d'environ 800 voyageurs/jour.
- **Cinq nouvelles lignes de cars express sont en projet** :

#### **Bordeaux-Blaye**

**Ceinture Ouest** (entre les secteurs au sud de la métropole et les zones d'emplois de l'Aéroparc et Bordeaux Innocampus)

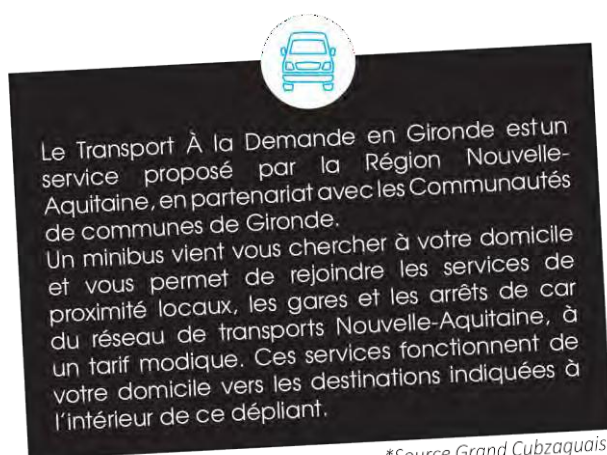
#### **Bordeaux-Bassin Nord**

#### **Bordeaux-Médoc**

#### **Bordeaux-Belin Beliet**

La mise en service de la ligne Bordeaux-Blaye est prévue pour janvier 2024 ; les quatre autres lignes devraient être lancées entre 2024 et 2025.

## Transport à la demande



*\*Source Grand Cubzaguais*

Le service de transport à la demande permet de se déplacer dans l'ensemble des communes du territoire soit via le service de transport à la demande de la CC Latitude Nord Gironde, soit de la CC du Grand Cubzaguais. Le service est aussi disponible pour rejoindre les lignes TransGironde, la gare TER de Saint-André de Cubzac et certains services à Blaye, Libourne, Lormont et dans la Métropole de Bordeaux.

### 3. Une offre de transport fluvial

Même si le territoire n'est pas directement concerné, il est à noter la présence d'une navette fluviale à l'ouest du territoire reliant Blaye à Lamarque, en une vingtaine de minutes.

Un navire assure 4 aller/retour en hiver et 10 en été. En 2017, cette ligne a été empruntée par 211 000 passagers et a permis la traversée de 74 000 véhicules\*.

Cette alternative de déplacement est un atout pour le Cubzaguais Nord Gironde et notamment pour les communes situées à l'ouest du territoire.

## III. Les mobilités partagées

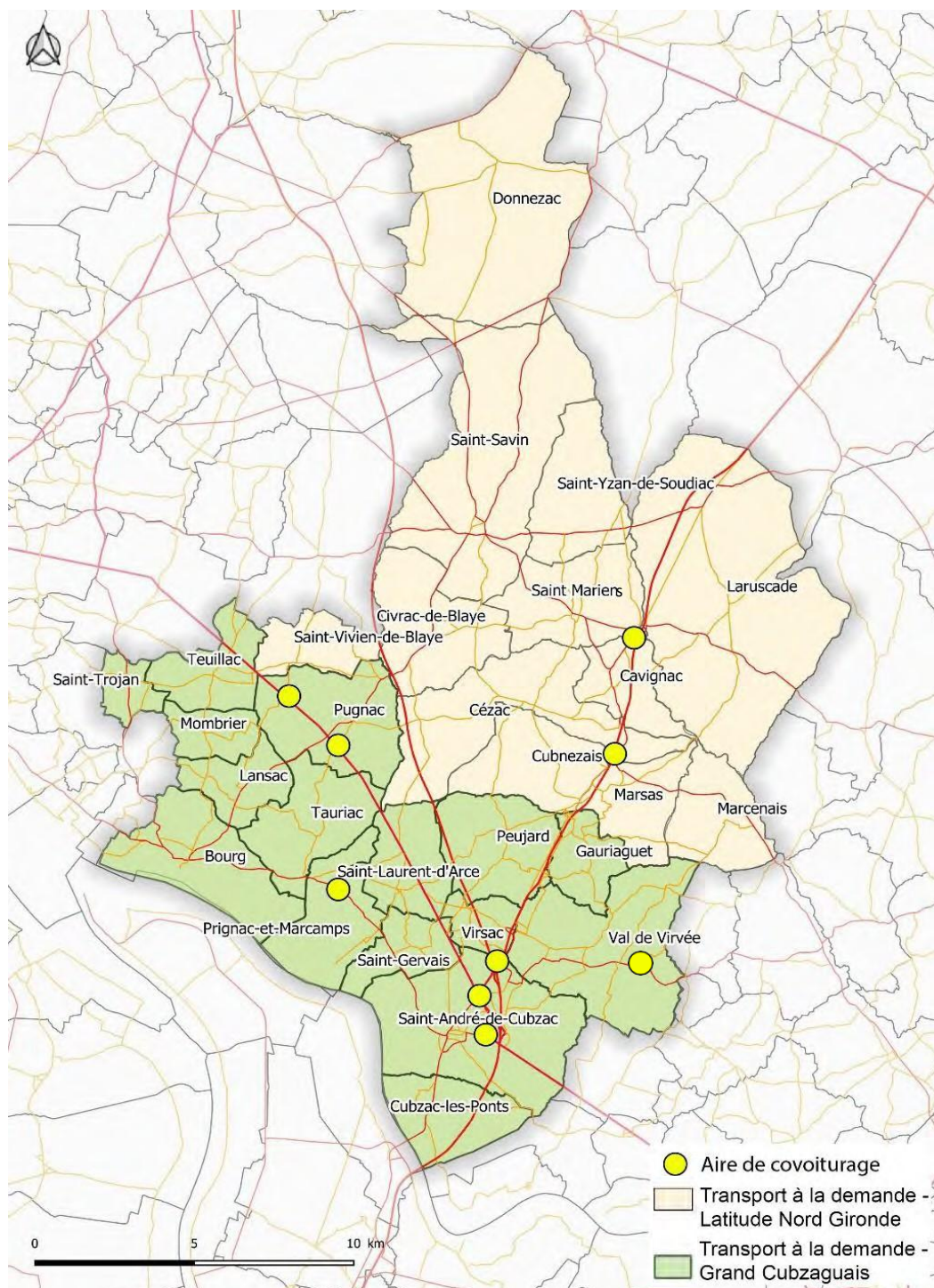
### Covoiturage sur le territoire du SCoT

Neuf aires de covoiturage sont présentes sur le territoire dans les communes de Saint-André de Cubzac, Prignac et Marcamps, Pugnac, Val-de-Virvée, Cézac et Cavignac.

Trois aires sont situées le long de la RD137, deux sur la commune de Pugnac (Aire du fassier et Aire la cave coopérative) et trois à Saint-André-de-Cubzac.



A Prignac et Marcamps, l'Aire de la Mairie est accessible à partir de la D669. Plus au nord, l'Aire du Pont de Cotet située dans la commune de Cavaignac est accessible depuis la D22.



## IV. Les modes doux

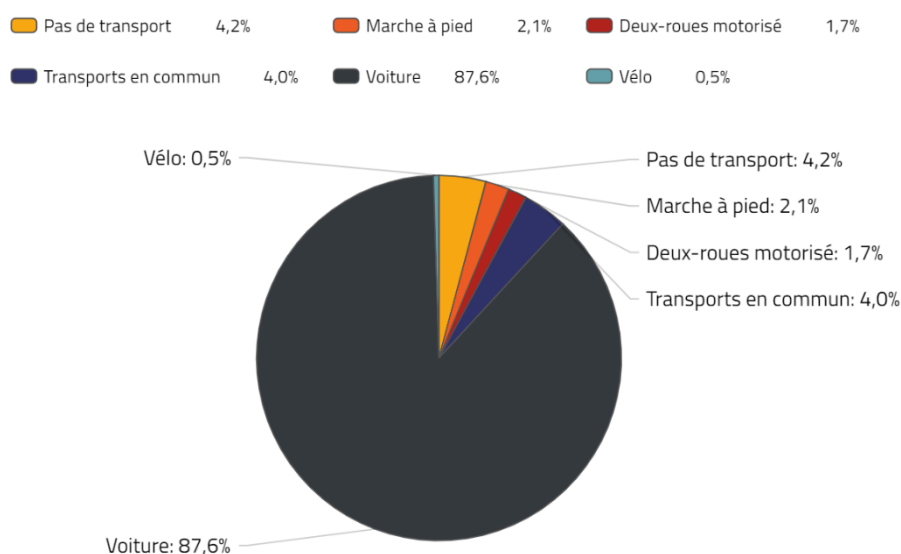
### Les déplacements doux

Les modes doux apparaissent relativement peu utilisés sur le territoire, avec seulement 2% des déplacements quotidiens en 2020 (source : INSEE) (actifs ayant un emploi et utilisant la marche à pied) à l'échelle du SCoT.

Avec toutefois des disparités au niveau du territoire, puisque la commune de Bourg enregistre près de 6% de déplacements quotidiens à pied en 2020 (source : INSEE).

#### Echelle du SCoT

Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2020



  
 Source : CITAVIZ | Données INSEE

Les paysages de la Haute Gironde (Estuaire de la Gironde, forêt, vignes, reliefs vallonnés, marais...) offrent pourtant un potentiel important en matière de déplacements doux, qu'ils soient pour les usages du quotidien ou pour les loisirs.

### Le Plan Départemental des Itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR)

Un réseau relativement dense d'itinéraires de promenades et de randonnées existe sur le territoire et permet de relier les communes entre elles au sein du territoire du Cubzaguais Nord Gironde comme avec les communes avoisinantes.



## Chemins de randonnées du PDIPR



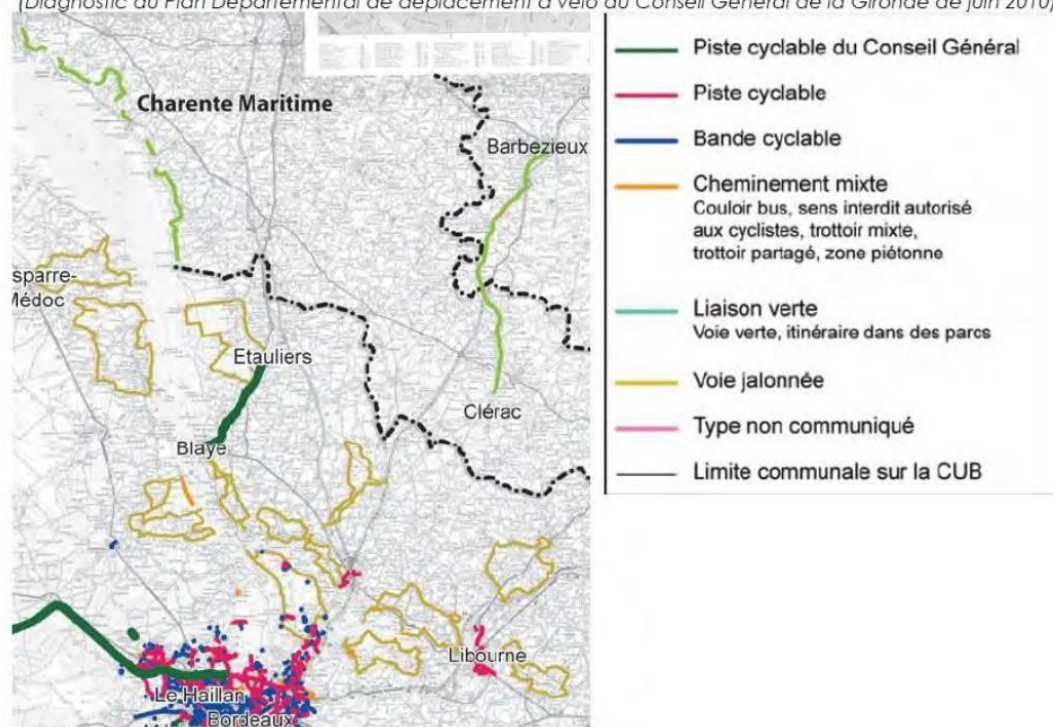
Source : PDIPR

Le PDIPR est **en cours de révision à l'échelle de la Haute Gironde**, afin de mieux cibler les itinéraires à entretenir et à valoriser.

## Se déplacer à vélo



Carte des aménagements cyclables existants :  
 (Diagnostic du Plan Départemental de déplacement à vélo du Conseil Général de la Gironde de juin 2010)





**Ces modes de déplacements souffrent de l'absence de réseaux organisés à l'échelle du territoire**, avec une fragmentation et un manque de continuité des itinéraires existants. Par ailleurs, l'évolution des modes de vie (déconnexion croissante entre lieu d'habitat, lieu de travail et lieu d'achat) réduit la pertinence de ces modes de déplacements pour les trajets du quotidien. Enfin, le relief ainsi que le manque d'aménagements sécurisés représentent un frein au développement de ces pratiques.

## V. Les mobilités pendulaires marquées par l'usage de la voiture

La majorité des déplacements Domicile/Travail s'effectue vers l'extérieur puisque seul 1/3 des actifs du Cubzaguais-Nord-Gironde travaillent au sein du territoire. Avec presque 10000 déplacements journaliers, les flux domicile-travail se font principalement vers la Métropole de Bordeaux,

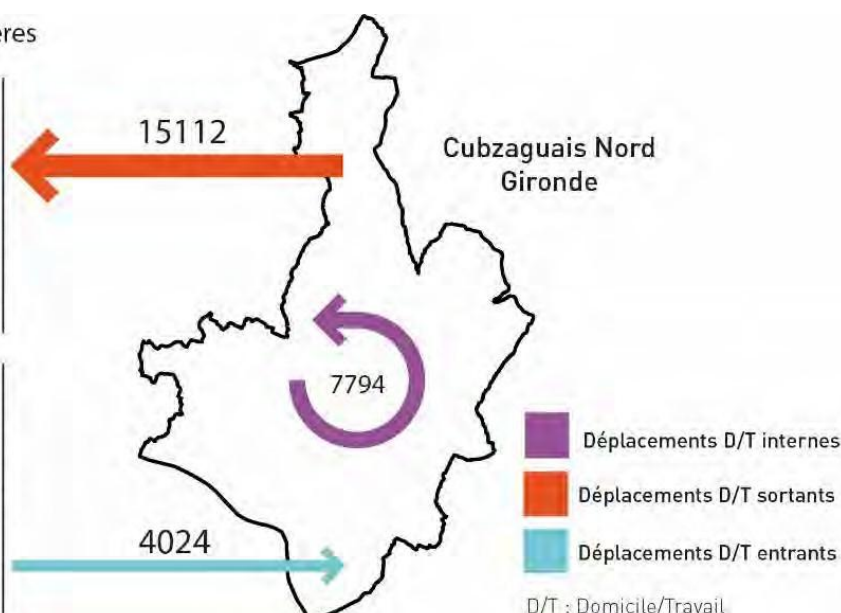
Flux globaux = 26 930 navettes journalières

15112 flux sortant dont :

- ~ 9723 vers Bordeaux Métropole
- ~ 1147 vers la CC du secteur de St-Loubès
- ~ 945 vers la CC de Blaye
- ~ 779 vers la CC du Libournais
- ~ 409 vers la CC de l'Estuaire
- ~ 376 vers la CC du Fronsadais
- ~ 243 vers la CC Jalle-Eau-Bourde
- ~ 237 vers la CC de la Haute-Saintonge
- ~ 153 vers la CC des Coteaux Bordelais
- ~ 30 vers la CC Medoc Estuaire

4024 flux entrant dont :

- ~ 1045 depuis la CC de Blaye
- ~ 986 depuis Bordeaux Métropole
- ~ 533 depuis la CC du Fronsadais
- ~ 310 depuis la CC du Libournais
- ~ 283 vers la CC de la Haute-Saintonge
- ~ 213 depuis la CC de l'Estuaire
- ~ 136 depuis la CC du secteur de St-Loubès
- ~ 53 depuis la CC des Coteaux Bordelais
- ~ 18 depuis la CC Jalle-Eau-Bourde
- ~ 5 depuis la CC Medoc Estuaire



qui est le premier bassin d'emploi de la Gironde. La densité de circulation est très importante entre le Sud du territoire et la Métropole, notamment depuis Saint-André-de-Cubzac qui représente en outre la principale destination des flux entrants quotidiens.

Les échanges migratoires sont particulièrement intenses et étendus autour des pôles urbains. Au sein de la Gironde, l'influence de la métropole bordelaise est significative sur toute l'étendue du département. En effet, la croissance de l'aire urbaine de Bordeaux Métropole, l'amélioration du réseau routier et l'attrait pour l'habitat individuel ont renforcé l'attractivité des couronnes périurbaines du territoire mais a eu pour conséquence d'allonger les distances parcourues dans les déplacements quotidiens, et augmenter l'utilisation de la voiture.

**Flux domicile/travail supérieurs à 100 entre deux communes**

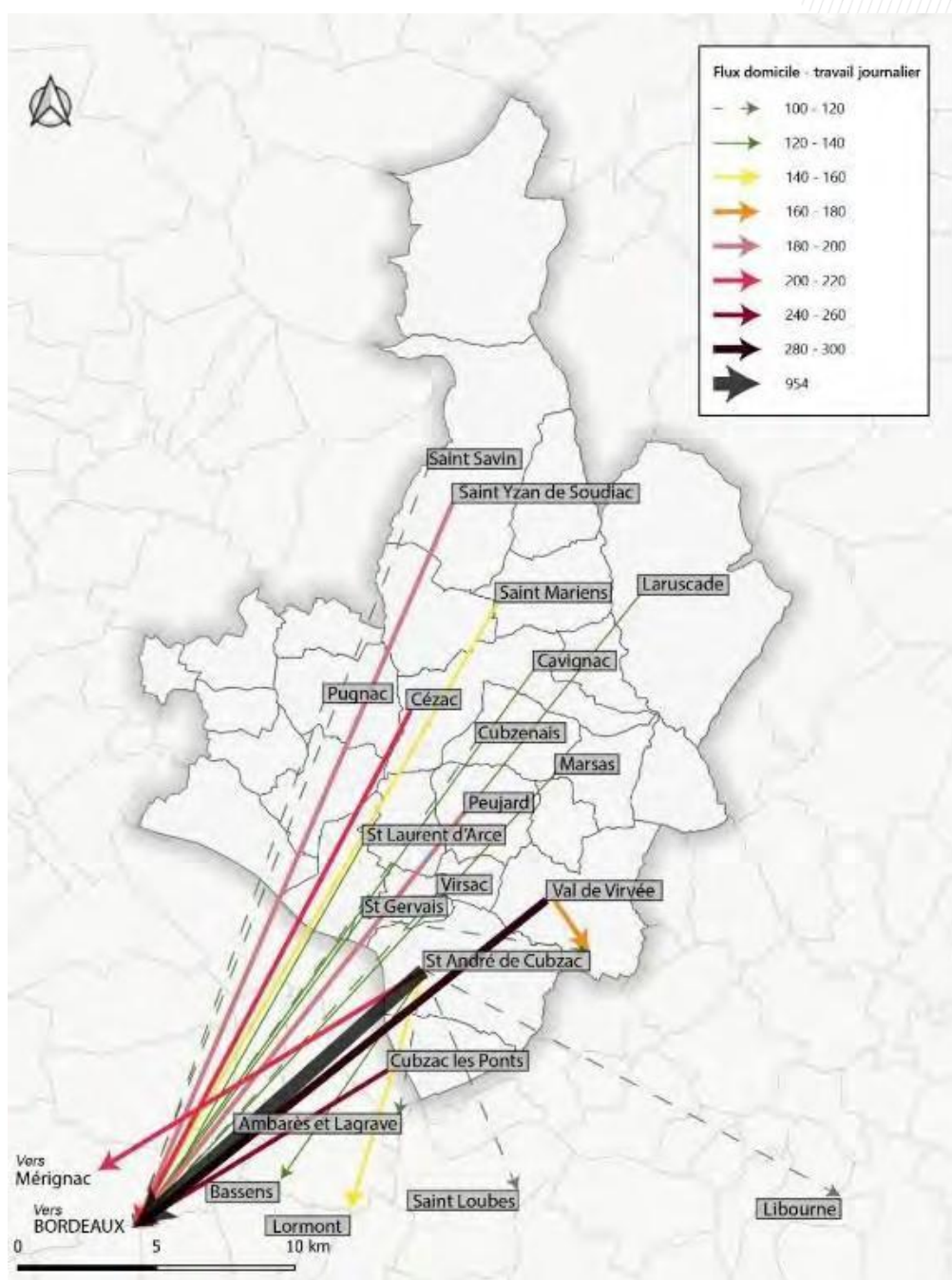
## Les 10 flux principaux sortants et entrants des habitants du territoire

Nom de la commune d'origine	Nom de la commune de destination	Flux
<b>Saint-André-de-Cubzac</b>	<b>Saint-André-de-Cubzac</b>	<b>1318</b>
<b>Saint-André-de-Cubzac</b>	<b>Bordeaux</b>	<b>989</b>
<b>Val de Virvée</b>	<b>Bordeaux</b>	<b>313</b>
Bourg	Bourg	310
<b>Cubzac-les-Ponts</b>	<b>Bordeaux</b>	<b>260</b>
<b>Peujard</b>	<b>Bordeaux</b>	<b>228</b>
Val de Virvée	Val de Virvée	224
Pugnac	Pugnac	205
Saint-André-de-Cubzac	Mérignac	197
Val de Virvée	Saint-André-de-Cubzac	179

Nom de la commune d'origine	Nom de la commune de destination	Flux
Bordeaux	Saint-André-de-Cubzac	138
Ambarès-et-Lagrave	Saint-André-de-Cubzac	93
La Lande-de-Fronsac	Saint-André-de-Cubzac	90
Saint-Savin	Saint-André-de-Cubzac	70
Cavignac	Saint-André-de-Cubzac	67
Laruscade	Saint-André-de-Cubzac	66
Cézac	Saint-André-de-Cubzac	58
Marsas	Saint-André-de-Cubzac	50
Cenon	Saint-André-de-Cubzac	50
Libourne	Saint-André-de-Cubzac	47

Source : Etude multimodale sur la mobilité en Haute Gironde

## Flux domicile/travail supérieurs à 100 entre deux communes



**Dans le même temps, les réseaux de transports en commun peinent à jouer leur rôle alternatif à la voiture individuelle (mauvaise qualité du réseau ferroviaire, services routiers interurbains pénalisés par la congestion routière, ...).**

En 2016, 81,3% de la population des 15 ans et plus du Cubzaguais Nord Gironde travaillent dans une autre commune que celle de résidence, et se déplacent donc quotidiennement entre des communes différentes.



Les mobilités du Cubzaguais Nord Gironde sont largement dominées par la voiture au détriment des transports collectifs. Cette forte dépendance se retrouve notamment dans les trajets domicile-travail puisque :

- 87,3% des déplacements domicile-travail s'effectuent en voiture en 2016 sur le territoire contre 85,8% en 2011. L'utilisation de la voiture au quotidien a donc tendance à augmenter dans un contexte où les enjeux de mobilités tendent à diminuer l'usage de la voiture.
- Les déplacements domicile-travail en transport en commun représentent 3,7% en 2016 contre 3,8% en 2011.

## VI. Des actions et schémas pour une nouvelle trajectoire des mobilités

### 1. Une étude de la région (2020)

**L'étude Mobilités Haute Gironde**, lancée en septembre 2020, est le résultat d'un constat partagé par la région Nouvelle-Aquitaine, ses partenaires et les 4 Communautés de communes du territoire sur les difficultés des habitants de ce territoire en termes de mobilité.

#### **Les constats suivants ont été mis en lumière :**

- Un peu plus de la moitié des flux domicile/travail sont internes à la Haute Gironde (voire intra-communautés de communes), et l'autre moitié vers l'extérieur (avec une majorité de ces flux sortants vers Bordeaux Métropole). D'où l'importance à la fois des mesures locales et des mesures supra locales.
- La voiture représente 87% des flux domicile-travail (74,4% en Gironde).
- Le secteur possède un habitat diffus qui complique la desserte en transports collectifs. De ce fait, 1 habitant sur 3 est à moins de 400 mètres d'une ligne de transport en commun routière (soit 29,8% de la population), et moins d'1 habitant sur 12 est à moins de 800 mètres d'une gare (soit 7,4%).

**Cette étude, conduite à l'échelle du Bassin Gironde et Garonne par Nouvelle-Aquitaine Mobilités, vise à définir hiérarchiser :**

- Les principaux corridors de transports de voyageurs, qu'ils soient par bus ou par train,
- Les principaux pôles d'échanges multimodaux (PEM) à vocation de rabattement ou de diffusion.

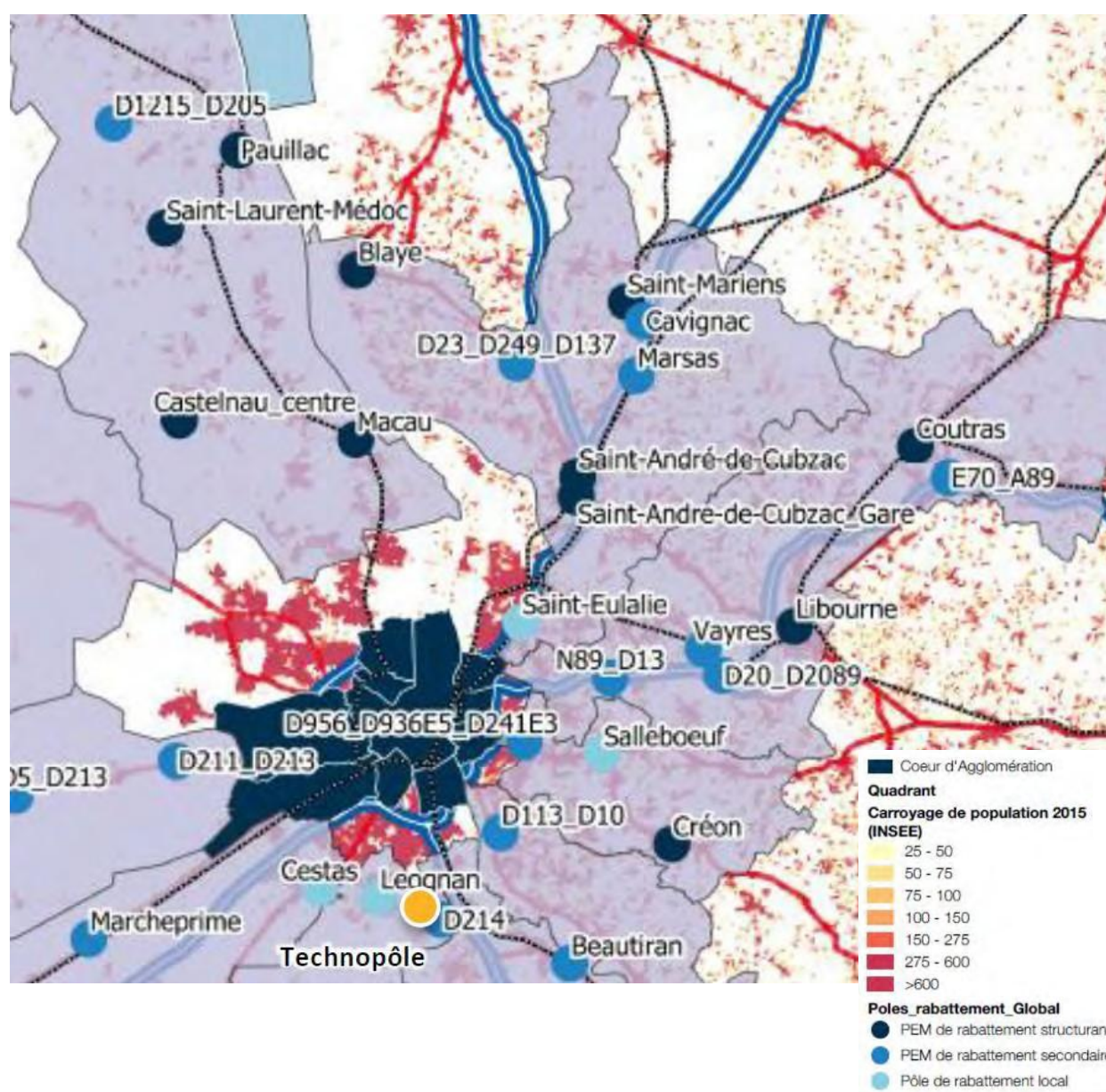
#### **Concernant le territoire du SCoT Cubzaguais Nord Gironde, l'étude identifie :**

- 2 corridors de niveau 1 traversant le territoire du SCoT et s'appuyant sur la voie ferroviaire et sur la ligne de l'express Bordeaux-Blaye ; Ces deux axes représentent pour l'étude des corridors le long desquels le développement d'un potentiel de report modal s'avère important de la voiture vers les transports collectifs ainsi que pour des aménagements dédiés à réaliser pour traverser les secteurs congestionnés.

**Les gares de Saint-André-de-Cubzac et de Saint-Mariens/ Saint-Yzan-de-Soudiac en tant que Pôles d'Échange Multimodaux structurants en raison :**

- De leur positionnement aux portes des polarités urbaines importantes, attirant à la fois des flux de longues et courtes distances
- De la diversité de modes de transports collectifs urbains présents, modes actifs (courte distance), covoiturage (courte et longue distance) et automobiles (longue distance)
- D'un potentiel bouquet de services à proposer : aire de covoiturage, box vélo, P+R, distributeurs automatiques de titres de transport, pick and collect commerces...

**3 autres points stratégiques** sont identifiés en tant que Pôles d'Échange Multimodaux secondaires à savoir les gares de Cagnac, Gauriaguet et Aubie/Saint-Antoine ainsi que le nœud entre les RD23/RD249 et RD137 dans la mesure où ils présentent des parkings relais (P+R) capacitaires et accessibles facilement depuis et vers les voiries structurantes.



Source : Etude multimodale 2025- 2030

## 2. Un RER métropolitain en développement

Le RER métropolitain est un projet de mobilité d'envergure. Il rassemble sur son volet ferroviaire : 3 lignes, 47 gares et 192 km de voies pour rayonner autour de Bordeaux, connecter les territoires et rapprocher les usagers.

Les gares et haltes ferroviaires du territoire sont directement concernées par ce projet structurant et devraient très probablement être le support d'un renforcement de l'attractivité urbaines et résidentielle de leurs abords.

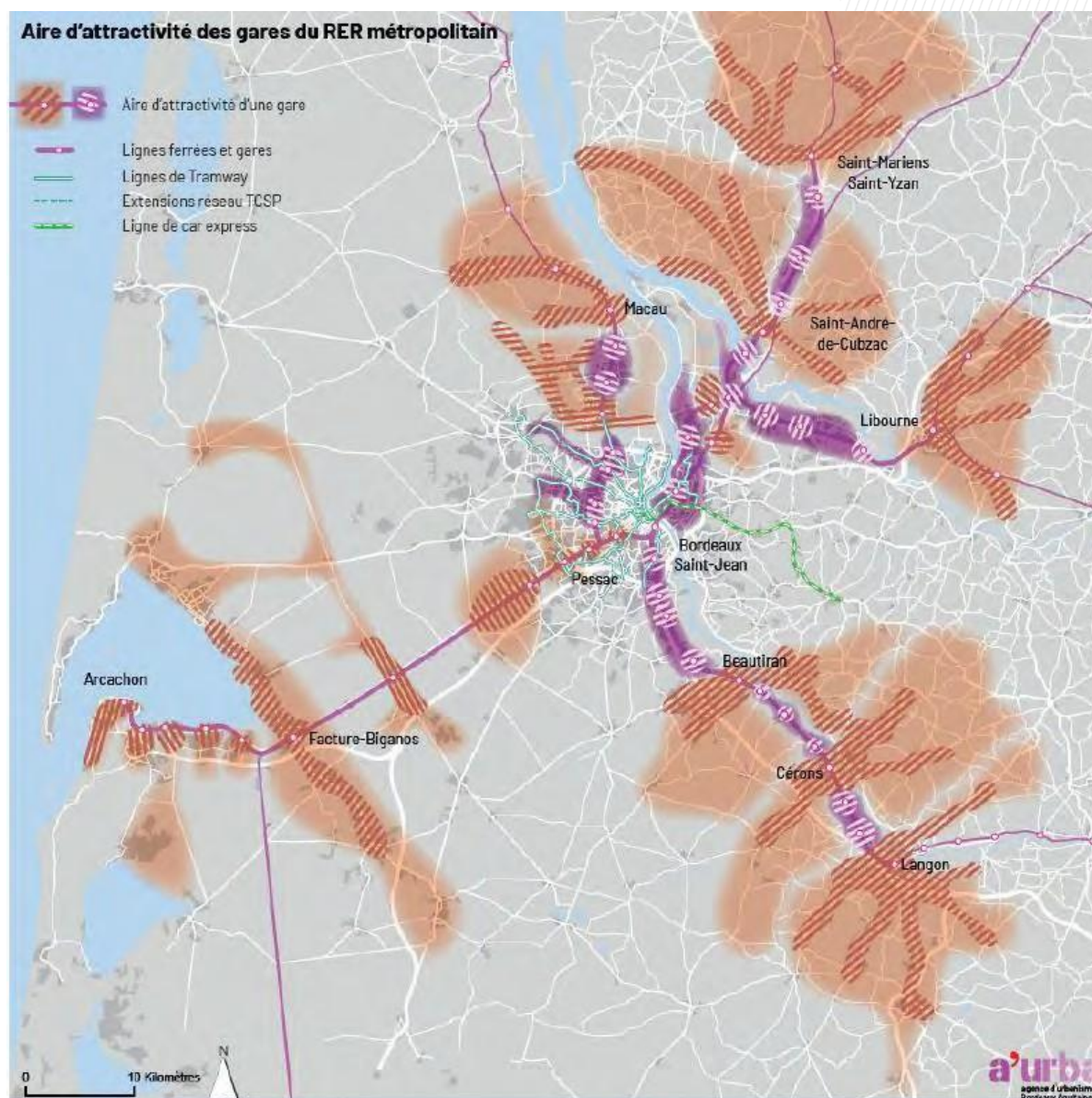
D'importants enjeux de multimodalité accompagnent la mise en place de ce projet et plusieurs études précisées en page 70 démontrent l'intérêt porté par les élus du territoire au développement d'une vision élargie autour de leurs gares.

**Outre le volet ferroviaire, la démarche comporte également un volet routier et un autre tarifaire.**



Source : Nouvelle-Aquitaine





Rejoints en 2020 par l'Etat, puis en 2022 par le Département de la Gironde, la feuille de route est actualisée afin d'adapter les enjeux, les périmètres et les modalités de réalisation. Cette feuille de route poursuit trois objectifs majeurs :

- **Réduire les inégalités vis-à-vis de l'offre de transports des habitants des zones péri-urbaines en offrant des solutions de transport en commun efficaces ;**
- **Lutter contre la congestion routière de la métropole ;**
- **Baisser les émissions de gaz à effet de serre et de polluants, en offrant des solutions alternatives à la voiture individuelle attractives en temps de parcours.**



### 3. Un contrat de la mobilité en vigueur depuis 2023

Les grands axes de ce contrat ont été présentés aux élus lors du conseil communautaire du 20 mars. Parmi les innovations locales notables figure le **projet d'implantation de trois stations d'autopartage** à des endroits stratégiques de la Haute-Gironde, où des véhicules avec et sans permis, pourraient être empruntés pour des petits trajets.

Le contrat de mobilité vise également à **expérimenter des lignes de covoiturage** en identifiant des axes stratégiques, facilitant le recours au covoiturage, grâce aux applications existantes ou en créant une application spécifique pour les smartphones.

**Une étude d'opportunité va être lancée afin d'envisager une liaison entre la gare de Saint-André-de-Cubzac et la zone du Parc d'Aquitaine en vue de l'arrivée du RER à l'horizon 2028.**

La volonté des communautés de communes est aussi de développer une politique commune en faveur des déplacements à vélo en réfléchissant à des infrastructures adaptées sur la Haute-Gironde.

Un des points forts est également le développement de dix pôles routiers intermodaux sur les axes principaux du territoire afin d'y positionner des stations de covoiturage, des parcs à vélos, arrêts de cars, etc.



Source : Mobilites-magazine.fr

## 4. Une étude de restructuration des abords de la gare de St-André de Cubzac

**Lancée en 2020**, cette étude vise à déterminer des scénarii d'évolution de la gare et de ses abords. Elle s'appuie à la fois sur :

- Un diagnostic urbain,
- Une analyse des mobilités,
- Une étude des dynamiques socio-démographiques et économiques,
- Une étude de marché du logement

**En ressortent plusieurs scénarii d'évolution à envisager en termes de flux de mobilité, de fonciers exploitables et de programmation en logements et activités économiques et commerciales.**

**TABEAU DE CADRAGE DES SCÉNARII**  
(pour échange)

		Position 1	Position 2	Position 3	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
1. MOBILITES	Fréquentation de la gare	↙ doublement de la fréquentation (2000 passagers jours)			↙ doublement de la fréquentation (2000 passagers jours)	↙ doublement de la fréquentation (2000 passagers jours)	↙ doublement de la fréquentation (2000 passagers jours)	↙ doublement de la fréquentation (2000 passagers jours)
	Besoin en stationnement généré par la gare	↘ 250 pi	↘ 400 pi	↘ 500 pi	↘ 500 pi	↘ 500 pi	↘ 500 pi	↘ 500 pi
2. FONCIERS EXPLOITABLES	Fonciers EPF	↖ 2 sites contigus à RFF	↖ 2 sites contigus à RFF + emprise Dartess	↖ 2 sites contigus à RFF + emprise Dartess + Point P	↖ 2 sites contigus à RFF	↖ 2 sites contigus à RFF + emprise Dartess + Point P	↖ 2 sites contigus à RFF + emprise Dartess + Point P	↖ 2 sites contigus à RFF + emprise Dartess + Point P
	Fonciers communaux	↖ aucun	↖ "terrain coulée verte"	↖ "terrain coulée verte" + 2 parkings	↖ "terrain coulée verte"	↖ "terrain coulée verte"	↖ "terrain coulée verte"	↖ "terrain coulée verte"
	Foncier SNCF	↖ exclu	↖ exclu dans la première phase de déploiement (avant déploiement sur autres fonciers)	↖ à intégrer, dès la première phase de déploiement	↖ exclu	↖ exclu	↖ exclu dans la première phase de déploiement (avant déploiement sur autres fonciers)	↖ à intégrer, dès la première phase de déploiement
3. PROGRAMMATION	Vocation du projet / orientation programmatique	↙ répondre à la croissance de la fréquentation de la gare et services aux usages	↙ créer les conditions pour le développement d'activités économiques "en diffus"	↙ créer une centralité, autour de la gare, à vocation économique avec un marketing territorial / sectoriel / de filière.	↙ répondre à la croissance de la fréquentation de la gare et services aux usages	↙ créer les conditions pour le développement d'activités économiques "en diffus"	↙ créer une centralité, autour de la gare, à vocation économique avec un marketing territorial / sectoriel / de filière.	↙ créer une centralité, autour de la gare, à vocation économique avec un marketing territorial / sectoriel / de filière.
	Cœur de programme	> offre commerciale et de services liés au pôle gare > aménités mobilités et stationnement	> offre économique classique pour l'accueil de locaux tertiaires et de services, et éventuellement de locaux d'activités / artisanat > aménités mobilités et stationnement	> locaux d'activités / services / tertiaires en lien avec le secteur / la filière visée > tiers-lieu / espace de coworking > résidence jeunes travailleurs / étudiants > aménités mobilités et stationnement				
	Complément programme	> tiers-lieu / espace de coworking	> tiers-lieu / espace de coworking > résidence jeunes travailleurs / étudiants	> logement collectif neuf				

## 5. Une étude urbaine des quartiers de gare de Saint-Mariens/Saint-Yzan et Cavignac

La gare de Saint-Mariens/Saint-Yzan va accueillir le terminus/départ de la ligne qui irriguera la Gironde du Nord au Sud en passant par Bordeaux. Ce projet renforcera le rôle de porte d'entrée nord, grâce à une aire d'influence s'étendant jusqu'en Charente Maritime.

**L'étude consiste à appréhender l'état des flux de déplacement actuels et à venir en lien avec le projet RER métropolitain.**

**Le réaménagement des quartiers de Gare permettra de répondre à l'ensemble des usages (habitat, économie, équipements et services) et à développer un quartier inclusif et partagé par tous (déplacements doux, etc.).**

## 6. Le schéma directeur cyclable du Grand Cubzaguais

La Communauté de Communes du Grand Cubzaguais a lancé l'élaboration d'un schéma directeur cyclable qui constitue une feuille de route et une boîte à outils pour porter le développement de l'usage du vélo sur le territoire lors des prochaines années.

Il intervient dans un contexte marqué par une impulsion politique locale en faveur de l'usage du vélo visant à favoriser son usage d'un point de vue utilitaire et d'y développer une culture vélo, et fait notamment suite à la nomination en tant que lauréat par la Communauté de communes du Grand Cubzaguais de l'appel à projets "Vélo et territoires" de l'ADEME.

Les principaux aménagements cyclables sur le territoire du Grand Cubzaguais sont situés à Saint-André de Cubzac. La Véloroute V80 traverse le sud du territoire et longe 7 communes. Cette dernière n'est pas aménagée, mais seulement jalonnée. Les communes de Peujard, Gauriaguet et Bourg disposent de quelques courts aménagements cyclables, qui ne figurent pas sur le plan ci-contre. Au total, la Communauté de communes Grand Cubzaguais compte 14,7 kilomètres d'itinéraires cyclables aménagés sur ou hors voiries.

### **Synthèse des enjeux**

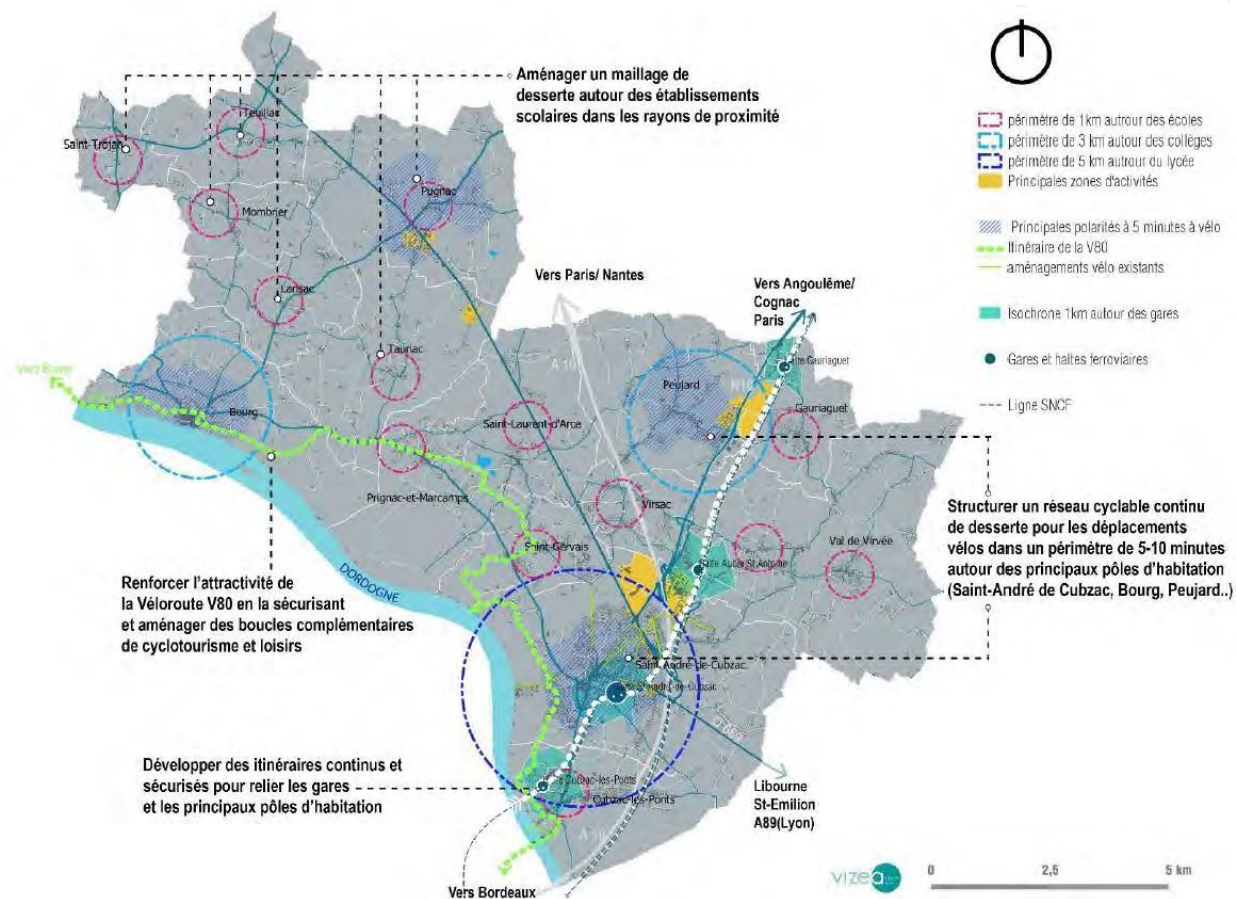
- 1. Aménagement d'un maillage de desserte autour des établissements scolaires dans les rayons de proximité et déploiement d'aménagements cyclables de proximité pour faciliter les circulations du quotidien dans l'ensemble des centres-bourgs.*
- 2. Développement d'itinéraires continus et sécurisés pour relier les gares et les principaux pôles d'habitation et renforcer l'intermodalité autour des 4 gares en proposant des services attractifs pour les cyclistes*
- 3. Renforcement de l'attractivité touristique par le développement de l'offre de cyclotourisme et de loisirs pour tous, en sécurisant la Véloroute V80, et en aménageant des boucles complémentaires pour mailler l'Est du territoire.*



4. Structuration d'un réseau cyclable continu de desserte pour les déplacements vélos dans un périmètre de 5 à 10 minutes autour des principales polarités : Saint-André de Cubzac, Bourg, Peujard et Pugnac.

**Enjeu transversal :** Développement d'actions de communication et de sensibilisation pour encourer le vélo comme un mode de déplacement sur le territoire

### Synthèse des enjeux stratégiques





## 7. Élaboration du schéma directeur vélo de la CC Latitude Nord Gironde

La CCLNG a adopté son Schéma directeur cyclable en janvier 2024. Celui-ci propose un linéaire de 93 kilomètres à aménager (6,6 km en zone de circulation apaisée, 8,2 km en voie verte, 1,7 km en piste cyclable, 5,8 km en bande cyclable, 22,8 km en chaussée à voie centrale banalisée et 47,9 km en jalonnement).

Le schéma vélo de la CCLNG a pour objectif de répondre aux besoins d'aménagements sécurisés pour se déplacer en vélo sur le territoire et d'accéder aux pôles générateurs de mobilité (gares SNCF, centre commercial, établissements scolaires, etc.), de relier chacun des communes les unes aux autres et se connecter avec les EPCI limitrophes.

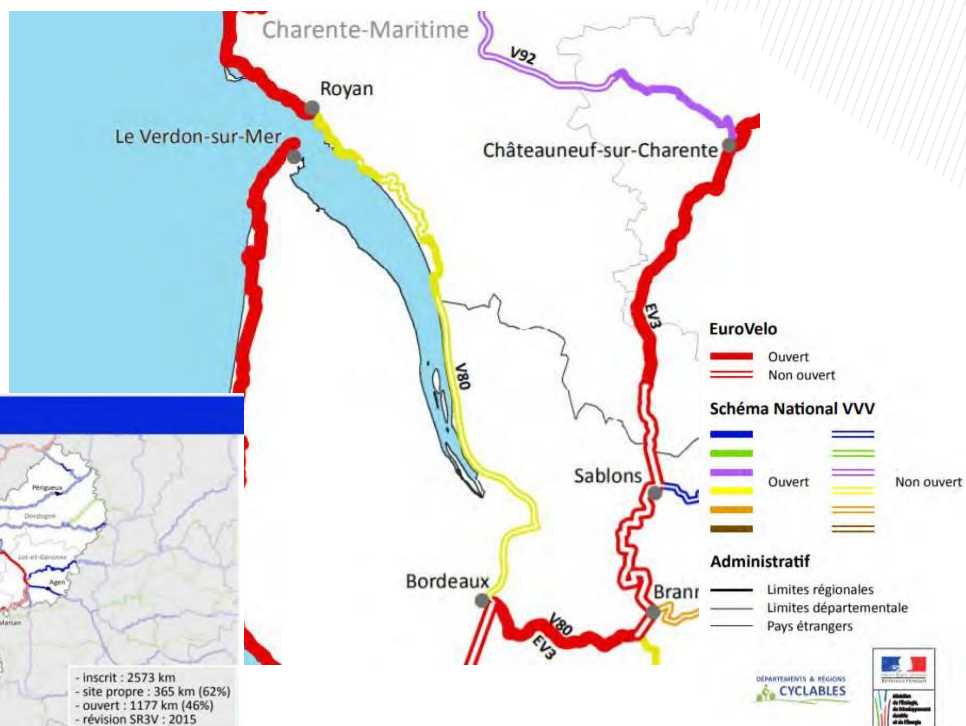


## 8. Le Schéma National des Véloroutes et Voies Vertes (SN3V)

Ce schéma adopté initialement en 1998 a été actualisé une première fois en 2010 puis révisé en 2015. Il fait un état des véloroutes et des voies vertes présentes au niveau national comme au niveau européen et met en place les conditions de création de nouvelles liaisons.

Ce schéma prévoit pour l'horizon 2030, notamment la création de la liaison V80 (Canal des 2 Mers à Vélo) reliant Royan à Bordeaux en longeant l'estuaire et donc les communes du Sud du territoire du Cubzaguais Nord Gironde.

### Schéma National des Véloroutes et Voies Verte



## VII. Bilan synthétique : transports et mobilités

>> ATOUTS	>> FAIBLESSES
<p>Une <b>localisation très favorable</b> sur les axes nord-sud de l'A10 et de la RN10 permettant une desserte rapide depuis la métropole Bordelaise ;</p> <p>Des <b>liaisons internes au territoire fonctionnelles</b> qui doivent être pérennisées pour garantir un bon maillage du territoire (RD1010, RD670, RD669, RD137, RD18, RD22, RD115) ;</p> <p>Un <b>réseau ferré facteur d'attractivité du territoire</b>, qui permet de desservir le territoire au moyen de deux gares et quatre haltes ferroviaires ;</p> <p>Une <b>offre de transport alternative</b> en construction : transport à la demande, aire de covoiturage.</p>	<p><b>Des échangeurs A10 distants de 30 kilomètres</b> : l'un à Saint-André-de-Cubzac (Virzac), l'autre à Saint-Ciers (Saint-Aubin) qui bénéficient inégalement au territoire ;</p> <p>Une <b>accessibilité à la métropole bordelaise pénalisée par l'effet tunnel</b> induit avec la saturation de l'A10 et de la RN10 aux heures de pointes ;</p> <p>Une <b>situation d'enclavement pour les communes de l'Ouest du territoire</b>, liée à la présence de la Dordogne ;</p> <p>Un réseau ferroviaire <b>vieillissant et peu efficient</b> en termes de fréquence ;</p> <p>Un <b>réseau de bus peu développé</b>, en particulier dans le Nord du territoire et majoritairement dédié au transport scolaire ;</p> <p>Une <b>faiblesse des itinéraires de modes doux</b> sur l'ensemble du territoire</p> <p><b>Des transports en commun peu adaptés</b> aux besoins des actifs en termes d'horaires, de fréquences et d'itinéraires.</p>
>> OPPORTUNITES	>> MENACES
<p>Le renforcement de <b>l'offre de transports en commun, train et bus</b>, afin de proposer des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle et de renforcer l'armature urbaine ;</p> <p>La <b>réalisation du projet de RER métropolitain</b> comme une opportunité de canaliser les déplacements domicile-travail ;</p> <p>La <b>réalisation des différents projets routiers</b> : nouvel échangeur sur l'A10</p> <p>Le <b>développement du covoiturage</b> comme solution alternative et complémentaire à la voiture individuelle ;</p> <p><b>L'essor des modes doux</b> de déplacement en développant le maillage cyclable sur le territoire.</p>	<p><b>La perte d'attractivité résidentielle et économique</b> du fait de la saturation des réseaux routiers et d'une carence en transports en commun ;</p> <p><b>-L'aggravation du défaut d'organisation</b> des mobilités domicile-travail en poursuivant la croissance démographique sans apporter de solution de mobilité efficaces ;</p> <p><b>L'accentuation de la vulnérabilité économique</b> et sociale des populations modestes dépendantes des déplacements motorisés, pour leur emploi notamment.</p>





5

## **Agriculture : entre crise viticole et recherche de nouveaux débouchés**

# I. Un paysage régional tourné vers la viticulture

*Chiffres issus de la chambre d'agriculture 33*

## 1. Portrait du territoire du SCoT

**Le territoire fait partie de la Nouvelle Aquitaine**, première région agricole de France et d'Europe. Elle possède une surface agricole totale de 4,2 millions d'hectares soit 15% de la SAU nationale.

Les productions végétales représentent 69% de l'agriculture et les productions animales 31%. 9 millions de tonnes de céréales sont ainsi produites tous les ans, avec une majorité de maïs et de blé.

Le paysage agricole y est diversifié bien qu'on retrouve une part importante d'exploitations viticoles.

1/4 de la production agricole de la région est en effet issue des activités viticoles et 90% des vignobles bénéficient de l'Appellation d'Origine Contrôlée.

La SAU de la Gironde s'étend à 267405 Ha, soit environ 26% de la surface totale du département.

La surface en vigne de la région avoisine les 216 000 ha, soit 29% de la surface nationale. En surface, la Nouvelle-Aquitaine est la 2ème région viticole française derrière Occitanie. Cette filière regroupe environ 13 000 exploitations.

Les 2 grands bassins viticoles de la région sont :

- Le vignoble bordelais (114 000 ha dont 111 000 ha en AOP)
- Le vignoble charentais (78 000 ha dont 72 000 ha destinés à l'eau de vie / cognac)

D'autres vignobles de plus petite dimension sont présents dans les autres départements de la région et représentent 24 000 ha.

**C'est la filière qui emploie le plus de main d'œuvre, 55% des salariés permanents de la région.**



Source : [Atlas-paysage-gironde.fr](http://Atlas-paysage-gironde.fr)

## 2. Crise viticole et perspectives

A la lecture du rapport d'activités 2019 de la Chambre d'Agriculture de la Gironde, Il est rendu compte d'une baisse tendancielle relativement forte des ventes effectives des vins de Bordeaux (sorties de chai), aux alentours de -8% sur un an. Cette baisse est directement liée à une chute des ventes dans les Grandes et Moyennes Surfaces en France (-10% dans les GMS), mais aussi en Chine où elle est estimée à -20%.

*« Dans un contexte de tensions internationales persistantes (taxes douanières, etc.), de crise sanitaire (Coronavirus) et les profonds changements des modes de consommation, il n'est pas prévu d'amélioration à court terme des ventes de Bordeaux, soit 4 Mhl de ventes pour près de 5 Mhl de production. Les stocks à la propriété ont augmenté de 11 %. L'absence de perspectives favorables risque d'impacter la trésorerie de beaucoup de viticulteurs en 2020 ».*

Source : Bilan de campagne 2019, Les chiffres clés de l'agriculture girondine

Cette diminution des ventes **fragilise les exploitations** en particulier les plus petites et dépendantes du négoce et du vrac. Les viticulteurs qui pratiquent la mise en bouteille sont moins touchés grâce à la fidélité de la clientèle française. L'image de marque développée par les appellations comme l'AOC Côtes de Bourg peut permettre d'atténuer les effets de la crise pour ses vigneron. Cependant des appellations moins porteuses comme Bordeaux, Bordeaux Supérieur sont plus durement touchées.

**La vinification en coopérative** notamment à la coopérative de Tutiach (la plus importante du secteur) semble avoir joué un rôle tampon pour un certain nombre de viticulteur en particulier en termes de stabilisation des revenus.

Cette crise pousse **certains viticulteurs à se débarrasser de leur production invendue** via les distilleries mais les revenus qu'ils en tirent restent bien en dessous de leur valeur réelle. La poursuite de la crise sanitaire (Coronavirus) risque de ne pas arranger cette situation. Ce contexte économique délétaire peut laisser craindre des faillites d'entreprises.

Sur des terres peu qualitatives et où la viticulture n'est plus porteuse, quelques phénomènes de déprise agricole commencent à être observés. L'analyse des retours de questionnaires laisse à penser que les périmètres couverts par les appellations Bordeaux Supérieur et Côtes de Blaye sont concernés.

### 3. Evolution des pratiques vers des démarches environnementales

**D'après les résultats de l'enquête agricole**, la plupart des exploitations répondants sont engagées dans des démarches environnementales, dont 18% sont en agriculture biologique. Ceci est le fruit d'une prise de conscience mais aussi d'un contexte d'évolution de la demande vers des produits de qualité sanitaire et environnementale.

En viticulture par exemple, **les certifications environnementales sont devenues incontournables** pour faire la différence sur le marché. Actuellement, environ 65 à 70 % de la surface de l'appellation « côtes de Bourg » est inscrite dans une démarche environnementale.

Alors qu'une procédure de conversion écologique représente 3 années sans récolte et l'obligation de convertir l'ensemble du vignoble d'un coup, **le contexte économique actuel n'est pas propice à ces conversions.**

Par ailleurs, lors des entretiens réalisés concomitamment à la diffusion du questionnaire, il a été évoqué que des **conflits d'usages liés à la proximité des habitations et des parcelles cultivées** se sont développés, notamment en relation avec les pratiques de traitement et leurs conséquences sur la santé. Cette problématique fait l'objet de mesures en discussion à l'échelle de la France (cf. « zone non traitée », également nommée « ZNT »)

**Pour autant, l'agriculture biologique reste une tendance forte, très présente en maraichage.**

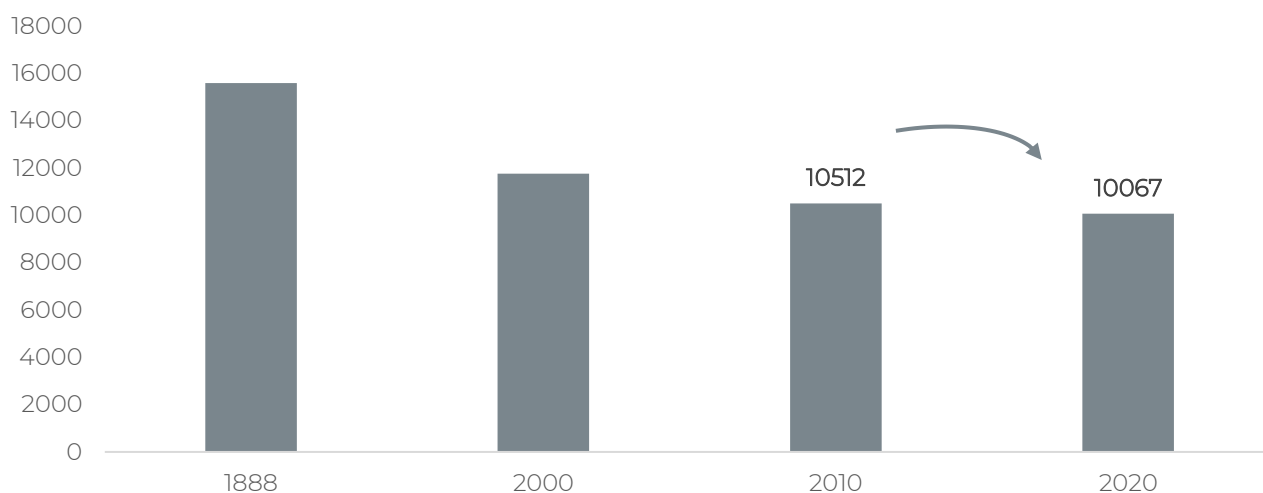


## II. Une dynamique agricole qui ralentie...

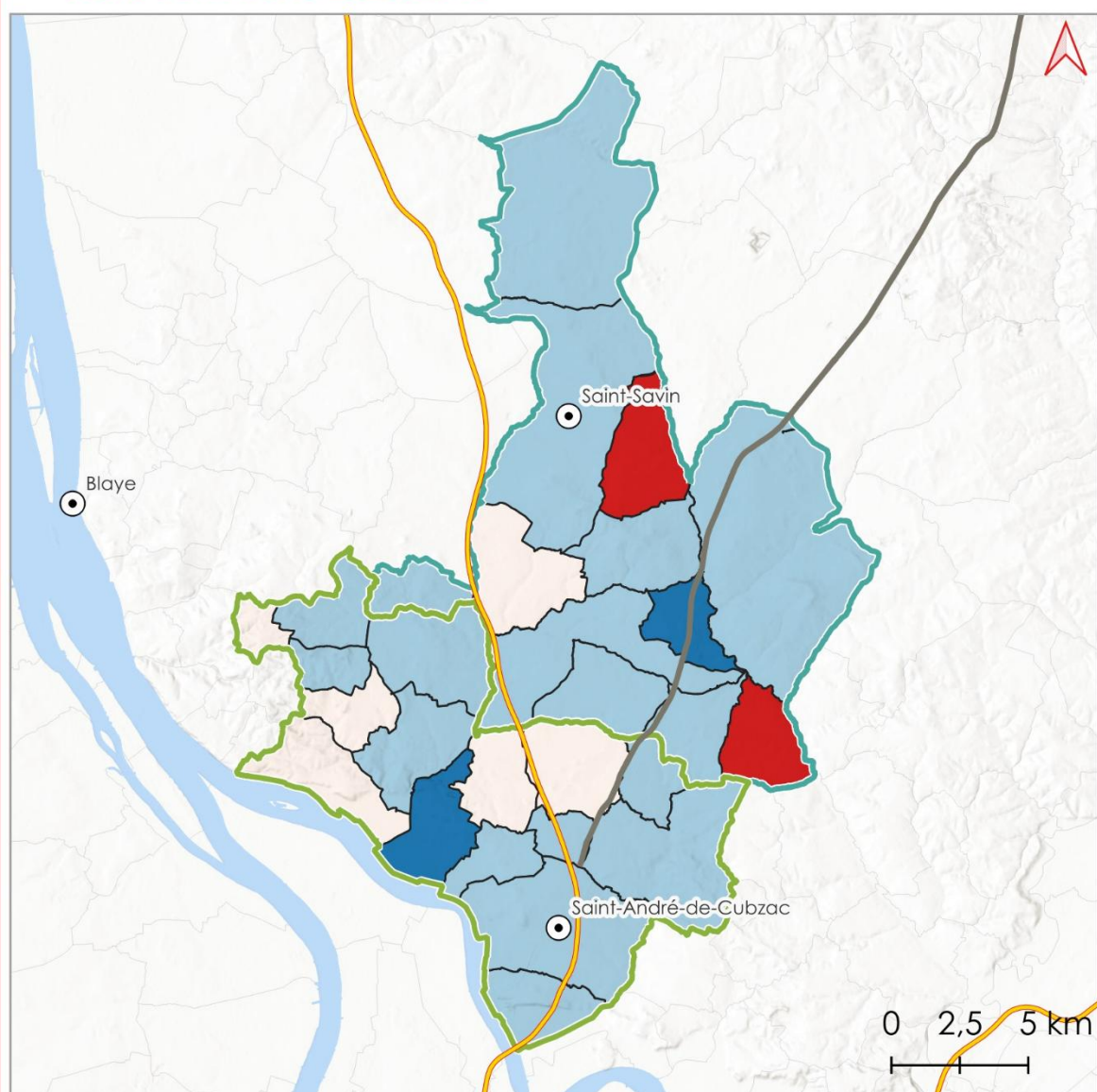
### 1. Une baisse de la surface agricole utilisée (SAU)

Le total de la Surface Agricole Utilisée est en baisse depuis 1988. Entre 2000 et 2010 elle est passée de 11760 Ha à 10512 Ha, soit une baisse de 10,45%. Cette baisse est corrélée à celle de l'emploi agricole et du nombre d'exploitation, qui ont connu une régression de 1,6% et 3,2% à l'échelle du département. La période des 10 dernières années (2010-2020), a connu une baisse moins forte (-4%) avec une SAU totalisant en 2020 10067 ha.

Evolution de la SAU (ha) sur le territoire du SCoT |  
AGRESTE 1988-2020



## SAU : évolution 2020/2010



### Contours administratifs

CC du Grand Cubzaguais

CC Latitude Nord Gironde

Communes

### Éléments de repère

Autoroute

Nationale

Garonne

### SAU : évolution 2020/2010 en %

-67 - -50

-50 - 0

0 - 50

50 - 100

100 - 150

150 - 176



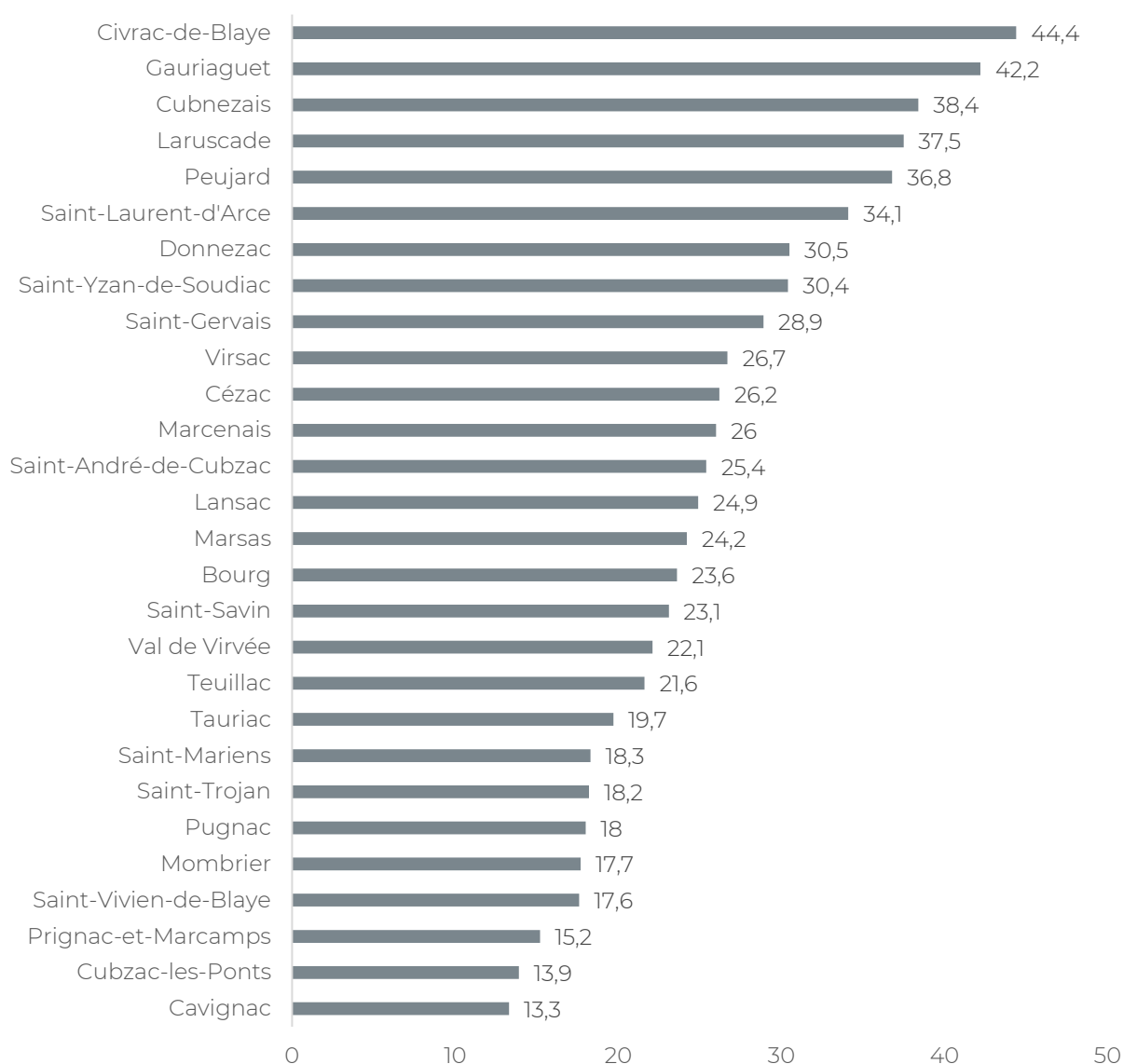
Réalisation : CITADIA Conseil - Octobre 2023 | Sources : © DGFIP 2023, OSM, AGRESTE 2020

La majorité du territoire a vu sa surface agricole utile baissée. Les plus fortes hausses se situent sur les communes de Saint Yzan de Soudiac et Marcenais (respectivement +172% et 175% en 10 ans).

## 2. Evolution de la SAU moyenne par exploitation

Sur l'ensemble du territoire, la SAU moyenne par exploitation est de 25,7 ha en 2020 alors que cette superficie était de 18 ha en 2010. La plus petite SAU est de 13,3 ha (Cavignac) et la plus grande est de 44,4 ha (Civrac-de-Blaye).

### SAU moyenne par exploitation en 2020 | AGRESTE

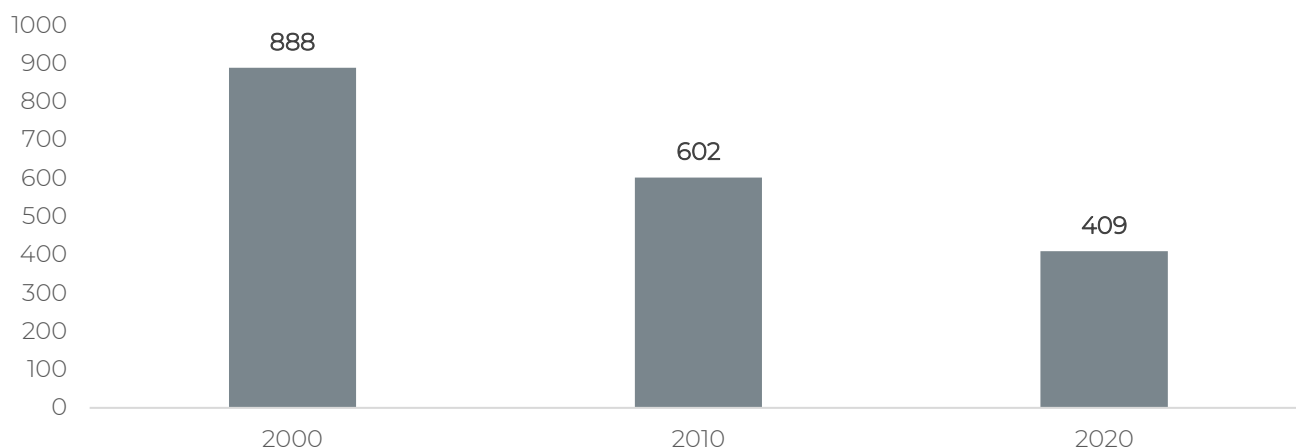


## 3. Evolution du nombre d'exploitations

Le nombre d'exploitations agricoles sur le territoire est en baisse sur la période 2000-2020. Il est passé de 888 à 409, soit une perte de la moitié en 20 ans.

La hausse générale de la SAU moyenne par exploitation s'explique par l'intégration de la SAU des sièges d'exploitation disparus.

### Nombre d'exploitation en 2020 | AGRESTE



## 4. Un vieillissement des chefs d'exploitation

***(Les données ci-dessous n'ont pas été actualisées avec un recensement de 2020 car elles ne sont pas disponibles en libre accès)***



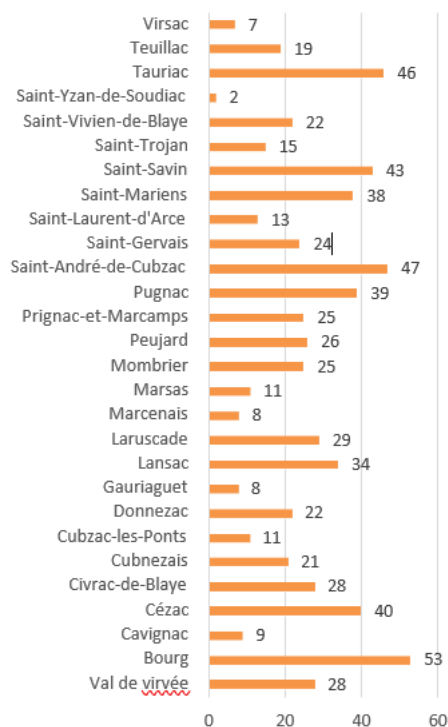
## **Chefs d'exploitation et coexploitants**

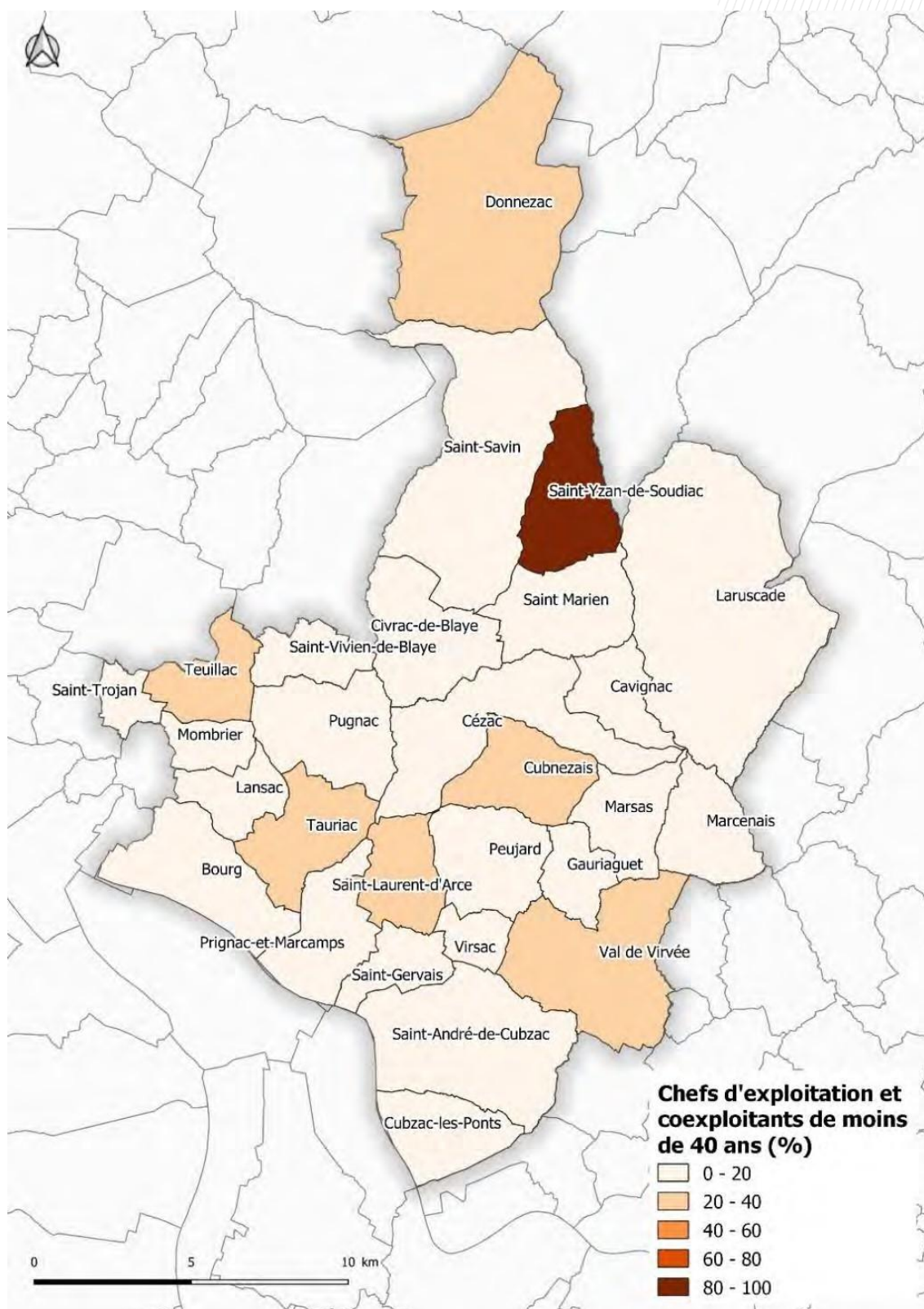
En moyenne, environ 85% des chefs d'exploitation et des coexploitants ont plus de 40 ans en 2010. La population agricole du territoire est légèrement plus âgée que celle du département où l'âge moyen est de 49 ans avec 81% de plus de 40 ans.

La part des moins de 40 ans est en baisse d'environ 4% en moyenne sur l'ensemble du territoire sur la période 2000-2010. Une baisse importante est visible dans les communes de Cézac (-19,5%), Marcenais (-25%) et Saint-Vivien de Blaye (-24,5%).

Le nombre de chefs d'exploitation et coexploitants par commune a baissé entre 2000 et 2010 d'environ 30,4%. Cette baisse explique la hausse de la SAU moyenne par exploitation.

**Nombre de chefs d'exploitation et coexploitants**



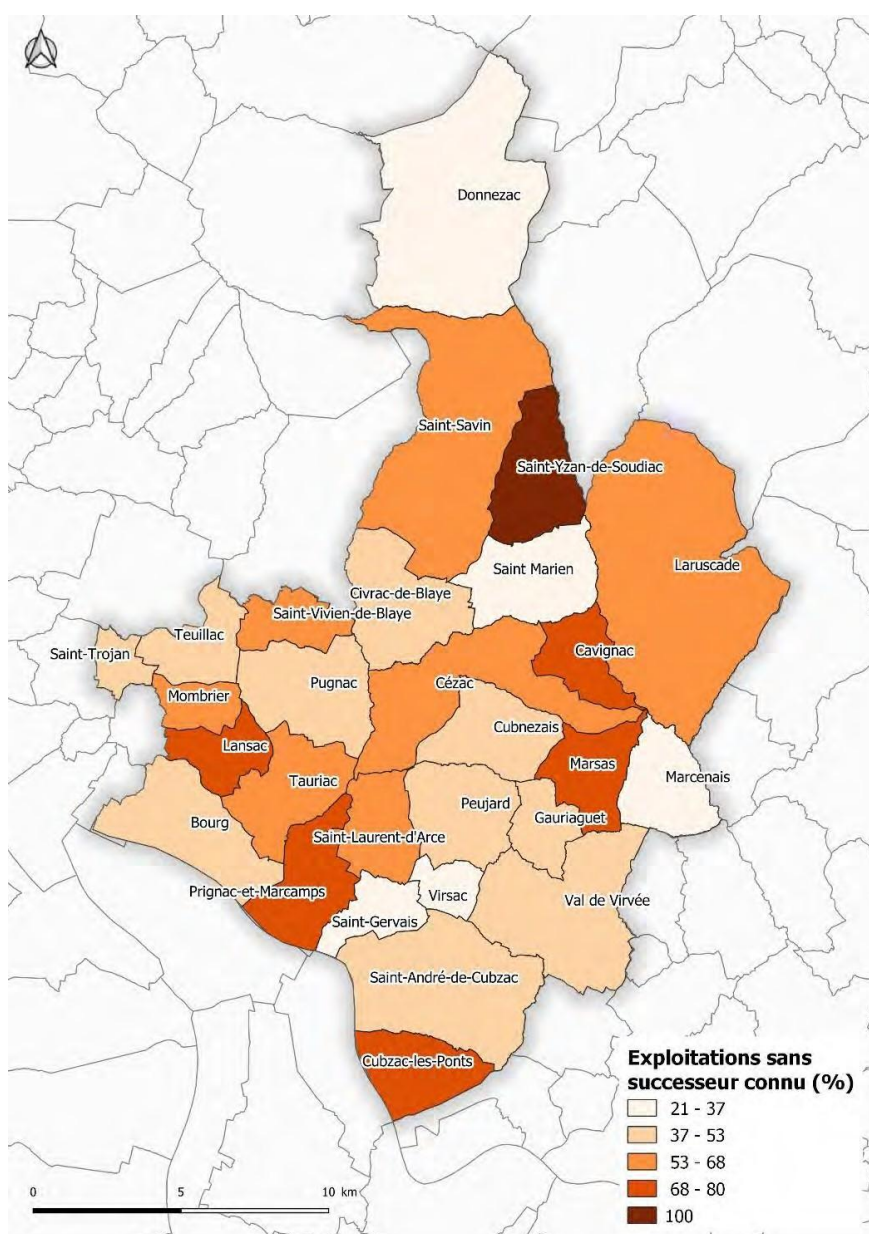


## 5. Part dans la SAU des exploitations sans successeurs connu

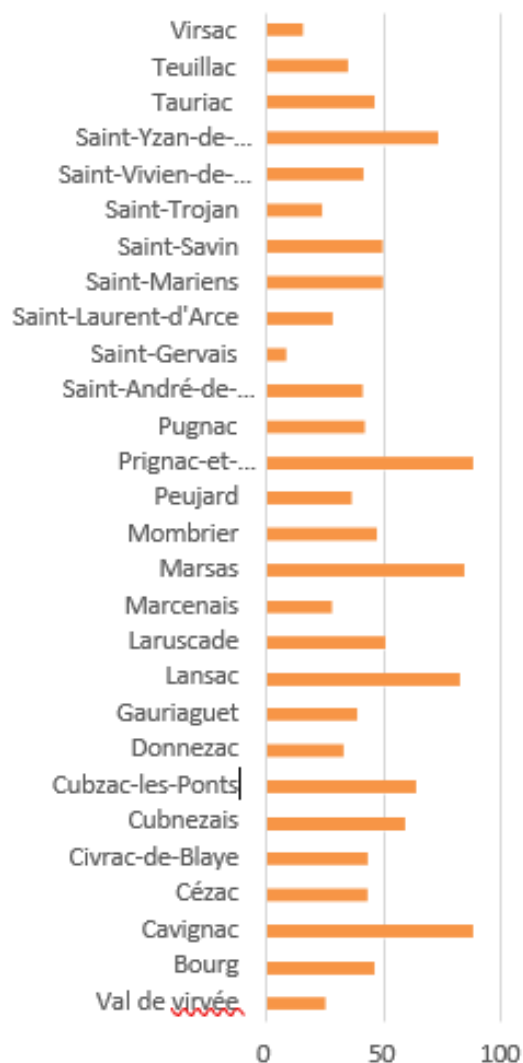
En moyenne, **53,8% des exploitations** du territoire n'ont pas de successeur connu en 2010.

En 2020, le diagnostic complémentaire fait également ressortir que 67,8 % des agriculteurs répondants au questionnaire n'ont pas identifié leur succession. 17% d'entre eux prévoient une cessation d'activité dans les 5 ans. Le territoire va donc connaître une poursuite de la baisse du nombre d'exploitations dans les prochaines années.

Les exploitations sans successeur connu représentent environ 47,2% de la SAU du territoire



Part dans la SAU des exploitations sans successeurs connu





### III. ...Mais des exploitations de plus en plus spécialisées

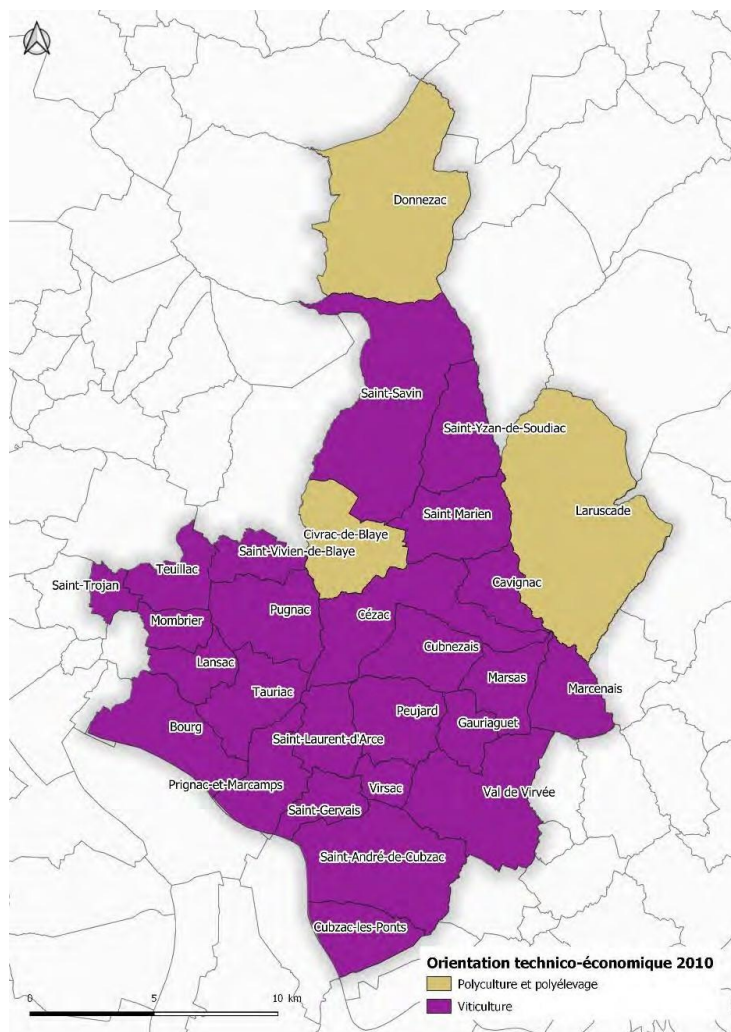
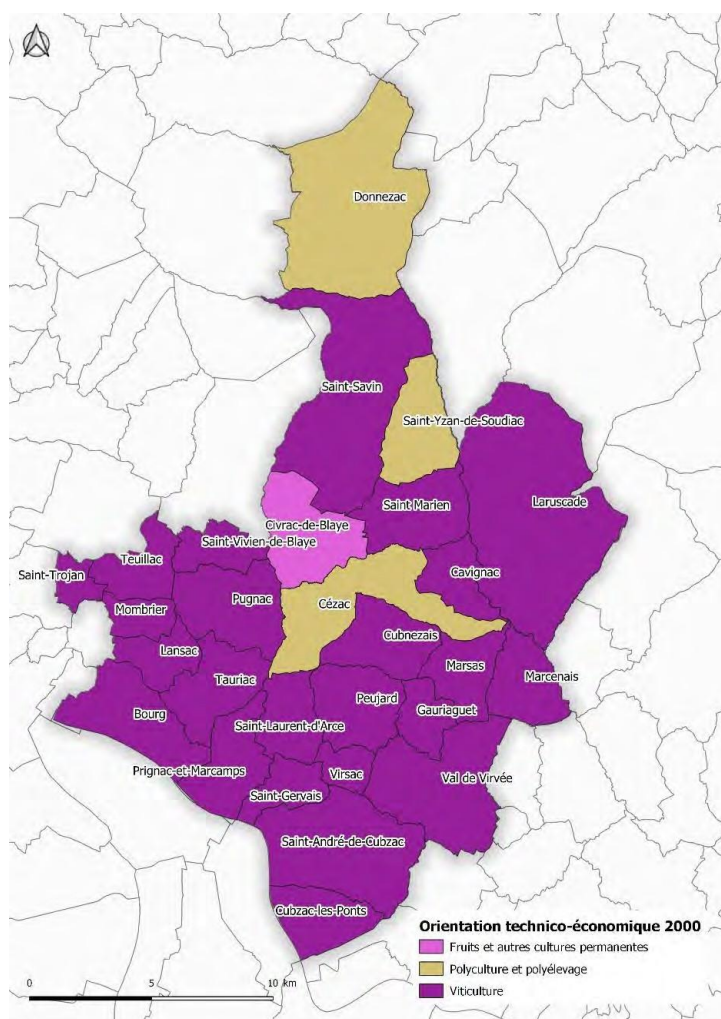
La viticulture est fortement développée sur le territoire, elle est en effet le principal type d'exploitation dans 25 communes sur 28. La polyculture et le polyélevage dominent dans les trois autres communes, plutôt au Nord où les activités agricoles demeurent sensiblement plus diversifiées.

Les vignes représentent en moyenne 62,2% de la SAU totale. A Virsac, Teuillac, Saint-Trojan, Pugnac, Prignac et Marcamps, Mombrier et Bourg, la surface des vignes représente plus de 80% de la SAU de la commune.

En moyenne, 98,7% de la surface en vigne du territoire bénéficie de l'Appellation d'Origine Contrôlée. Toutes les communes ont une part d'AOP supérieure à 85% et 18 communes ont un taux de 100%.

La Gironde est le département qui concentre la majorité des exploitations viticoles biologiques de Nouvelle Aquitaine. Tout en possédant des caractéristiques différentes, les vignobles constituent un paysage emblématique du département.

#### **Orientation technico-économique des exploitations agricoles**





## **Les activités sylvicoles**

Avec 2,8 millions d'hectares, la région Nouvelle-Aquitaine dispose du massif forestier le plus étendu de France métropolitaine. Du pin maritime des Landes de Gascogne aux sapins, épicéas et douglas du Massif central, en passant par les peupleraies des Charentes, les chênaies de Dordogne et les hêtraies pyrénéennes, la région abrite une grande diversité d'essences et de peuplements.

Constituée à 90 % de propriétés privées, la forêt de Nouvelle-Aquitaine fournit quelque 10 millions de m<sup>3</sup> de bois chaque année. Première région française pour la récolte et le sciage du pin maritime, elle se positionne également comme un acteur de premier plan pour l'exploitation du douglas, du châtaignier ou encore du peuplier.

**Avec plus de 50 000 salariés, la filière forêt-bois devance, en nombre d'emplois, l'industrie aéronautique en Nouvelle-Aquitaine.**



## **Les asperges IGP**

Bien que majoritairement consacrée à la viticulture, la filière agricole du territoire a développé une véritable culture complémentarité pour accompagner cette production principale.

La culture asparagicole en est un exemple.

**Les sables riches en matière organique constituent un terroir propice et ont permis le développement de la culture de l'asperge.**



## Les grandes cultures

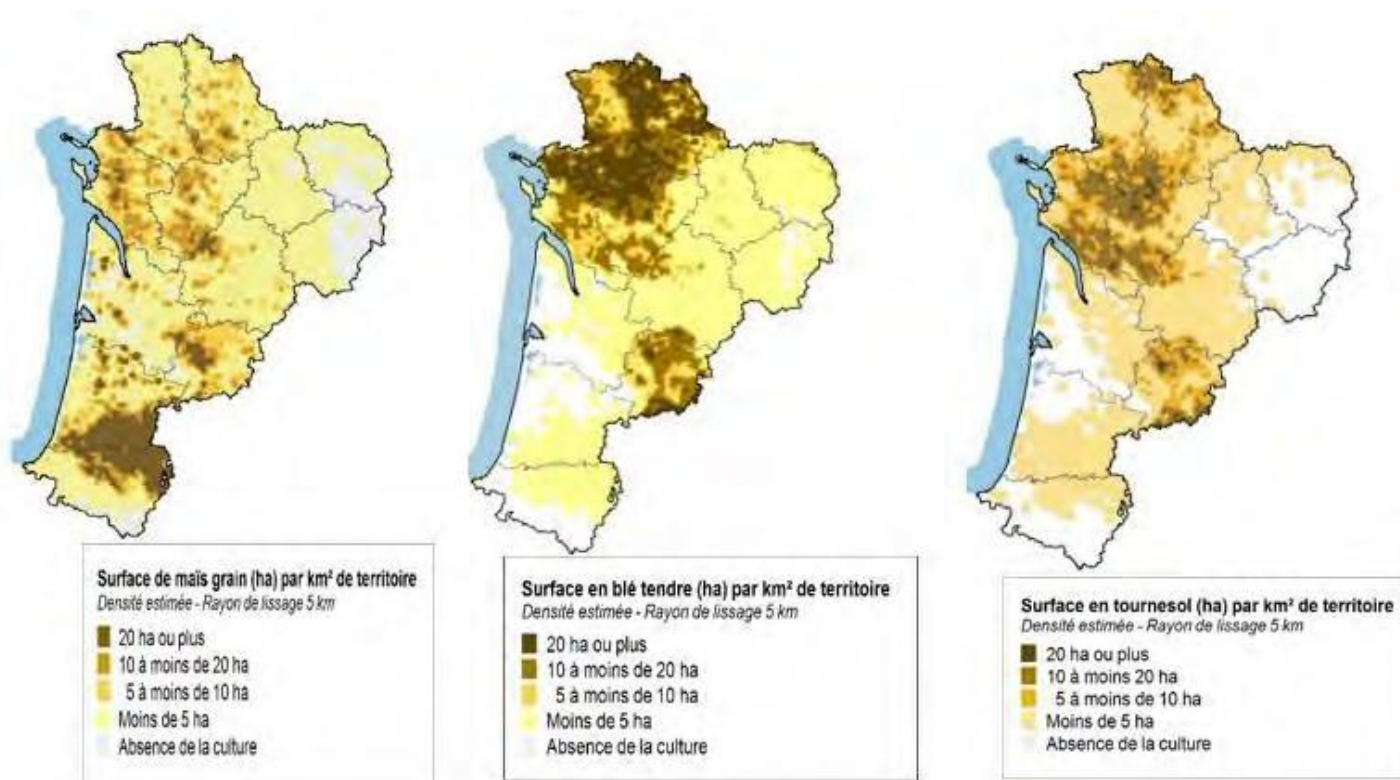
Avec près de 1 800 000 ha de grandes cultures (céréales, oléagineux et protéagineux), la Nouvelle-Aquitaine se situe au 1er rang français pour la surface, mais est devancée de peu par le Grand-Est en termes de volume produit (environ 10 millions de tonnes).

C'est de loin le maïs la production phare de la région, avec plus de 500 000 ha, soit environ 30% du total national (tant au niveau des surfaces que du volume produit). La zone de production est concentrée dans le sud de la région, dont  $\frac{1}{4}$  dans les Landes.

Le blé tendre est la seconde céréale et avec quelques 3 millions de tonnes produites positionne la région au 5ème rang national.

Il est principalement cultivé dans les 4 départements de l'ex-Poitou-Charentes et dans le Lot- et-Garonne. Les autres céréales à paille (orge, blé dur, triticales), moins présentes dans la région, sont essentiellement localisées en ex Poitou-Charentes et ex-Limousin, en particulier pour le triticales.

Au niveau des oléagineux, la Nouvelle-Aquitaine est la 3ème région productrice en volume, avec plus d'1 million de tonnes produites, dont près de 60% correspond au tournesol (1er rang national en volume de production). Les protéagineux quant à eux sont peu représentés, avec une production de seulement 80 000 tonnes.



## Des filières émergentes de qualité

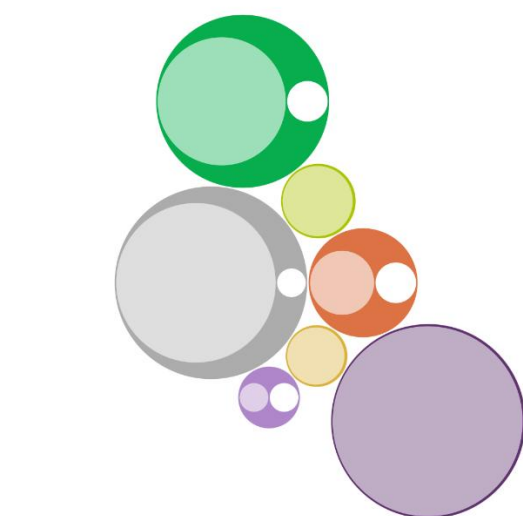
D'après les données de l'agence Bio, le territoire compte 423 opérateurs habilités à produire en IGP, en AOC ou sous Label Rouge en 2024.

1 735 hectares sont cultivés en bio sur le territoire en 2022.



## NOMBRE DE PRODUCTEURS BIO PAR ATELIER DE PRODUCTION EN 2023

CC du Grand Cubzaguais



● Nombre de producteurs engagés depuis plus d'un an ○ Nombre de producteurs engagés depuis moins d'un an

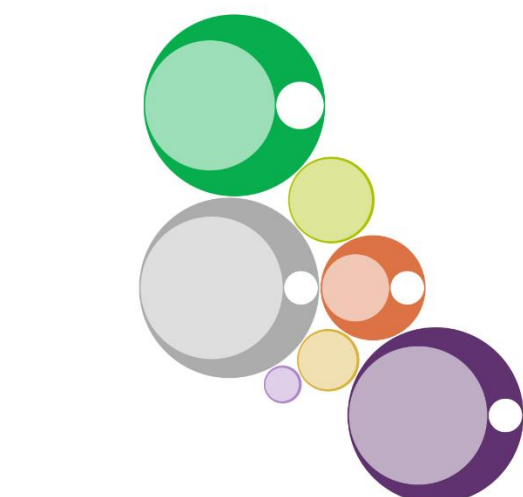
! Attention une ferme peut avoir plusieurs ateliers et apparaître dans plusieurs productions

Sources : Agence Bio / Organismes Certificateurs



## NOMBRE DE PRODUCTEURS BIO PAR ATELIER DE PRODUCTION EN 2023

CC Latitude Nord Gironde



● Nombre de producteurs engagés depuis plus d'un an ○ Nombre de producteurs engagés depuis moins d'un an

! Attention une ferme peut avoir plusieurs ateliers et apparaître dans plusieurs productions

Sources : Agence Bio / Organismes Certificateurs



## IV. Quel avenir pour l'activité agricole ?

### 1. Un enjeu de développement des filières de proximité

#### Le PCAET de la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais

Le PCAET a été adopté définitivement en conseil communautaire, le 11 mars 2020, pour la période 2020-2026.

Parmi les 46 actions adoptées en figurent 3 visant à développer une agriculture permettant d'accroître l'autonomie alimentaire du territoire et les pratiques agricoles durables :

- N°25: Accompagner le développement du maraîchage
- N°26: Encourager la distribution en circuits courts
- N°27 : proposer une restauration collective responsable et de qualité.



Axes stratégiques et orientations opérationnelles	Actions		Déroulés des actions	Porteurs de projets	Partenaires techniques et financiers
AXE 4 : Développer un territoire durable					
Accroître l'autonomie alimentaire du territoire et les pratiques agricoles durables	25	Accompagner le développement du maraîchage	Faire un état des lieux de l'offre et de la demande, du foncier agricole mobilisable et de ses qualités agronomiques	CC	Chambre d'agriculture, ADAR, DRAAF, LEADER, ADEME, Etat
			Recevoir les porteurs de projet existants et potentiels sur le territoire (organisation de formations de reconversion professionnelle et aide à la recherche de terrain par l'ADAR et recensement des acteurs du territoire en matière d'écopâturage par le SGBVMB)	CC	Chambre d'agriculture, ADAR, ADEME, Etat, SGBV du Moron
			Réaliser une étude de faisabilité pour la création d'une pépinière agricole	CC	
			Créer une pépinière agricole	CC	Chambre d'agriculture, ADAR, ADEME, Etat
			Accompagner l'installation de nouveaux exploitants (hors pépinière) porteur d'une agriculture durable (agriculture biologique, agriculture raisonnée...) : accompagnement des nouveaux agriculteurs dans le dispositif MAEC par le SGBVMB et accompagnement financier pour les projets agricoles collectifs par l'antenne LEADER du Pays Haute-Gironde	CC	Chambre d'agriculture, ADAR, ADEME, Etat, SGBV du Moron, LEADER
	26	Encourager la distribution en circuits courts	Améliorer l'identification des produits locaux et bio	CC	Pays Haute Gironde, ADEME, DRAAF
			Favoriser l'approvisionnement alimentaire local (par ex. : drive fermier, magasin de producteurs, coopérative, marchés, ...)	CC	Pays Haute Gironde, CMA, ADEME, DRAAF
	27	Proposer une restauration collective responsable et de qualité	Mettre un cycle de formations pour accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de la loi agriculture et alimentation (contenu règlementaire, adaptation des règles des marchés...)	CC	Pays Haute Gironde, ADEME
			Proposer un cycle de formation technique sur le cuisiner frais et de saison	CC	Pays Haute Gironde, ADEME
			Soutenir les projets communaux de régie agricole directe	CC	communes, ADEME, Etat
			Mettre en place un cycle de formation "zéro déchets, zéro gaspillage"	CC	communes, SMICVAL, ADEME, Etat

Source : PCAET CC Grand Cubzaguais

## Le PCAET de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde

La CC Latitude Nord Gironde a prescrit l'élaboration d'un PCAET en juillet 2022. L'approbation du document est prévue pour fin d'année 2024. Sa stratégie se décline en 5 axes :

- Impulser et animer la dynamique du PCAET
- Maîtriser la consommation énergétique et développer les énergies renouvelables

- Favoriser le développement économique local en valorisant les ressources disponibles
- Développer une mobilité durable
- Valoriser durablement les ressources naturelles du territoire et s'adapter aux enjeux climatiques

## 2. Un PAT à l'échelle du SCoT finalisé et labellisé

Le territoire du SCoT s'est doté d'une stratégie agricole et alimentaire locale. Les deux communautés de communes ont travaillé pendant 2 ans sur le dossier du projet alimentaire territorial, en lien avec le Département entre autres acteurs politiques et associatifs locaux.

**Les orientations stratégiques s'orientent autour de :**

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

**Le PAT du Cubzaguais Nord Gironde a été labellisé par le ministère de l'agriculture en 2023.**

### Les principaux éléments de diagnostic

- Un secteur primaire en chute

A l'échelle nationale, les premières données du RGA 2020 montrent une chute continue du secteur primaire : moins d'agriculteurs mais avec une surface moyenne d'exploitation en augmentation et baisse du nombre de salariés agricoles.

Ces données indiquent également une évolution dans les types d'agriculture, avec une dynamisation du maraîchage en circuit court ainsi qu'en productions de niche.

**Ce soubresaut est effectif, mais très réduit par rapport aux enjeux. Ainsi :**

- En 2017, la CC Latitude Nord Gironde comptait 17 opérateurs labellisés Agriculture Biologique répartis sur Cavignac, Cézac, Civrac-de-Blaye, Cubnezais, Donnezac, Laruscade, Marsas, Saint-Mariens, Saint-Vivien-de-Blaye ;

- Parallèlement, en 2018, le territoire du PAT a connu 27 installations d'agriculteurs (reprises d'exploitations existantes ou créations de nouvelles exploitations). La superficie par chef d'exploitation ou par entreprise agricole à l'installation en 2018 s'élève à ce titre à environ 5,8 ha. Ce chiffre moyen se situe en deçà de la moyenne nationale relevée puisque cette dernière s'élève à 28,5 ha. L'orientation technico-économique des exploitations, ainsi que les difficultés rencontrées à l'installation expliquent en partie cette différence.

- Le foncier, un effet ciseau

Avec des exploitations de plus en plus grandes et un coût des terres agricoles variable qui a globalement augmenté dans le département (+30 %), la reprise des exploitations agricoles peut s'avérer difficile financièrement.

Le prix moyen des vignes en Gironde a globalement augmenté (+ 114 % depuis 1991), de manière beaucoup plus importante que les autres terres agricoles.

Mais, pour les terrains en AOC-AOP implantés sur le territoire du PAT, on observe une diminution globale des prix, malgré une relative stabilisation après 2004/2005.

L'AOC-AOP « Côte de Bordeaux Blaye » 1 a ainsi perdu 32 % de sa valeur entre 1991 et 2018.

La forte dynamique démographique exposée en partie 1 provoque parallèlement une extension des zones constructibles qui se font quasi-exclusivement sur des terrains agricoles (et parfois sylvicoles mais très marginalement sur le secteur).

**Afin de préserver des terrains dédiés à l'agriculture, la limitation de la spéculation est à prévoir, notamment à l'échelle des documents d'urbanisme. Les nouvelles**

**dispositions légales (loi climat et résilience d'août 2021) vont en ce sens et conforteront ainsi les décisions prises dans le cadre des documents d'urbanisme locaux.**

- La difficile reprise d'activité et ou installation nouvelle

La diminution du nombre d'exploitations est globalement liée à un arrêt de l'activité en l'absence de repreneur.

Il en est de même localement où une majorité d'agriculteurs n'a pas identifié de succession. En 2020, le diagnostic complémentaire réalisé dans le cadre des études préalable à l'élaboration du SCOT Cubzaguais Nord Gironde fait ressortir que :

- 67,8 % des agriculteurs répondants au questionnaire n'ont pas identifié leur succession (contre 51,2 % au RGA de 2010) ;
- 17 % d'entre eux prévoient une cessation d'activité dans les 5 ans.

**Le territoire va donc connaître une poursuite de la baisse du nombre d'exploitations dans les prochaines années. Les exploitations sans successeur connu représentent environ 45,2 % de la SAU du territoire.**

- La problématique de l'eau

Le territoire est traversé par une conduite forcée d'eau permettant d'alimenter la centrale nucléaire du blayais en eau douce de qualité dite industrielle utilisée pour le circuit primaire ou le circuit secondaire de l'installation. Cette eau est pompée dans l'Isle au niveau de la commune de Galgon.

La canalisation transporte environ 750 000 m<sup>3</sup>/an et une partie alimente 5 réseaux d'exploitations agricoles (ainsi que des réseaux de lutte contre les incendies ?).

Cette opportunité doit être prise en considération dans le cadre des études plus abouties qui devront être menées sur la problématique locale de l'eau ; précisant que les changements climatiques à venir pourront impacter la ressource mais que tant que la centrale du blayais fonctionnera, celle-ci restera prioritaire.

**Il est donc important de réfléchir à la capacité d'irrigation du territoire en se basant sur l'existant et le potentiel d'aménagement.**



## V. Bilan synthétique : agriculture

>> ATOUTS	>> FAIBLESSES
<p>Des <b>productions de qualité</b> : viticulture (98,7% d'AOC et plus de 85% d'AOP) et asperges IGP;</p> <p>Des <b>productions principalement viticoles</b> mais qui tendent à se diversifier (maraîchage, sylviculture) ;</p> <p>Un <b>paysage fortement dessiné par les activités agricoles</b> : vignes, prairies, grandes cultures, boisements ;</p> <p>Une <b>prise de conscience environnementale</b> face à l'évolution de la demande : 71 % des exploitations engagées dans des démarches environnementales dont 18% en agriculture biologique</p> <p>Une <b>forte interaction entre les activités viticoles et les activités para-viticoles</b> (transformation, embouteillage, tourisme, etc.).</p>	<p>Une <b>majorité d'agriculteurs n'ayant pas identifié de succession</b> (67,8%) provoquant une poursuite de la baisse du nombre d'exploitation dans les prochaines années ;</p> <p>Des <b>chefs d'exploitation vieillissants</b> (51 ans en moyenne) qui atteindront l'âge de la retraite dans les prochaines années ;</p> <p>Un <b>contexte économique difficile pour les exploitations viticoles</b> lié à une baisse des ventes et à une situation de surproduction ;</p> <p>Un <b>phénomène de déprise agricole</b> lié à la crise viticole et au mitage des terres par l'urbanisation en particulier dans l'Est du territoire ;</p> <p>Des <b>phénomènes de rétention foncière</b> à des fins de spéculation par les agriculteurs ;</p> <p><b>Une plus forte récurrence des événements climatiques de type grêle, gel ou sécheresse liés au changement climatique.</b></p>
>> OPPORTUNITES	>> MENACES
<p>La <b>diversification des filières agricoles</b> afin d'améliorer l'autonomie et la résilience du territoire : maraîchage, sylviculture ;</p> <p>La <b>mise en œuvre de circuits courts alimentaires</b> afin de limiter les intermédiaires et de valoriser les productions de proximité : élevage, maraîchage, vergers ;</p> <p>La <b>diversification des activités au sein des exploitations</b> à travers des sources de revenus complémentaires pour les agriculteurs : accueil à la ferme, vente directe, tourisme vert, découverte des vignobles ;</p> <p>Le <b>développement de l'agriculture biologique</b> pour limiter l'impact des traitements sur la biodiversité et la qualité de l'eau ;</p> <p>Le <b>développement de nouveaux modes de production</b> pour faire face au changement climatique.</p>	<p>La <b>poursuite du phénomène de déprise agricole</b> avec le départ à la retraite d'une grande partie des agriculteurs ;</p> <p><b>L'aggravation des difficultés d'installation</b> pour les jeunes agriculteurs avec la raréfaction de terres agricoles liées à l'urbanisation ;</p> <p><b>L'accentuation du changement climatique</b> dans le contexte d'un modèle agricole faiblement résilient.</p>



# 6

## **Activités et tissus économique : Vers une stratégie de développement**

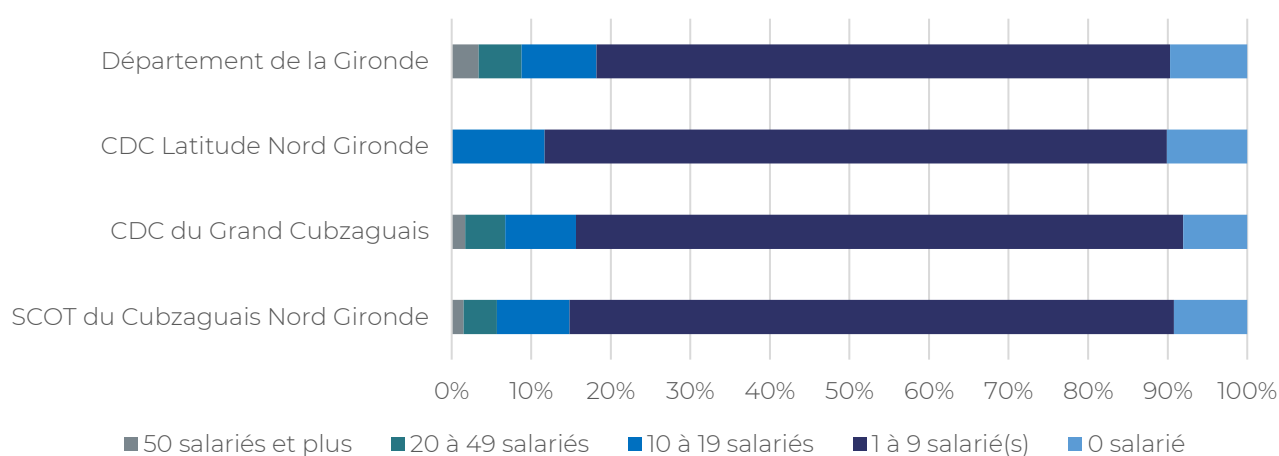
*Pour plus de détails, se reporter à l'étude préalable pour la réalisation d'un schéma de développement économique et d'accueil des entreprises sur le territoire du SCoT (menée par PRAXIDDEV)*

## I. STRUCTURE DU TISSU ÉCONOMIQUE

En 2020, le territoire de Cubzaguais-Nord-Gironde comptait environ 4 600 établissements économiques. 67% étaient implantés sur la Communauté de communes du Grand Cubzaguais, soit une contribution similaire à celle de la population du territoire du SCoT.

À l'image des tendances observées au niveau national, le tissu économique de Cubzaguais Nord Gironde se caractérise par une forte proportion d'établissements non-employeurs. Cette sur-représentation des établissements sans salarié est plus marquée sur la Communauté de communes Latitude Nord Gironde. Cette tendance de fond souligne un fractionnement du tissu économique et le développement du micro-entrepreneuriat.

### Nombre de salariés par établissement 2020 | INSEE



%	SCOT du Cub- zaguais Nord Gironde	CC du Grand Cub- zaguais	CC Latitude Nord Gironde	Département de la Gironde
50 salariés et plus	1,5	1,7	0	3,4
20 à 49 salariés	4,2	5	0	5,4
10 à 19 salariés	9,1	8,8	11,7	9,4
1 à 9 salarié(s)	76	75,8	78,3	72,2
0 salarié	9,2	8	10,1	9,7

Les secteurs de la construction et du commerce, très présents sur le territoire, sont généralement associés à la présence d'établissements sans salarié. La Communauté de communes du Grand Cubzaguais se caractérise par une part légèrement plus élevée d'entreprises ayant 50 salariés ou + démontrant une représentation plus importante d'entreprises ayant un poids dans la région.

	<b>SCOT du Cubzaguais Nord Gironde</b>	<b>CC du Grand Cub- zaguais</b>	<b>CC Latitude Nord Gi- ronde</b>
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	353	209	144
Construction	968	623	345
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	1397	959	438
Information et communication	96	73	23
Activités financières et d'assurance	154	109	45
Activités immobilières	188	131	57
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	700	476	224
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	604	431	173
Autres activités de services	499	321	178
<b>Ensemble</b>	<b>4959</b>	<b>3332</b>	<b>1627</b>

## 1. Evolution du tissu économique

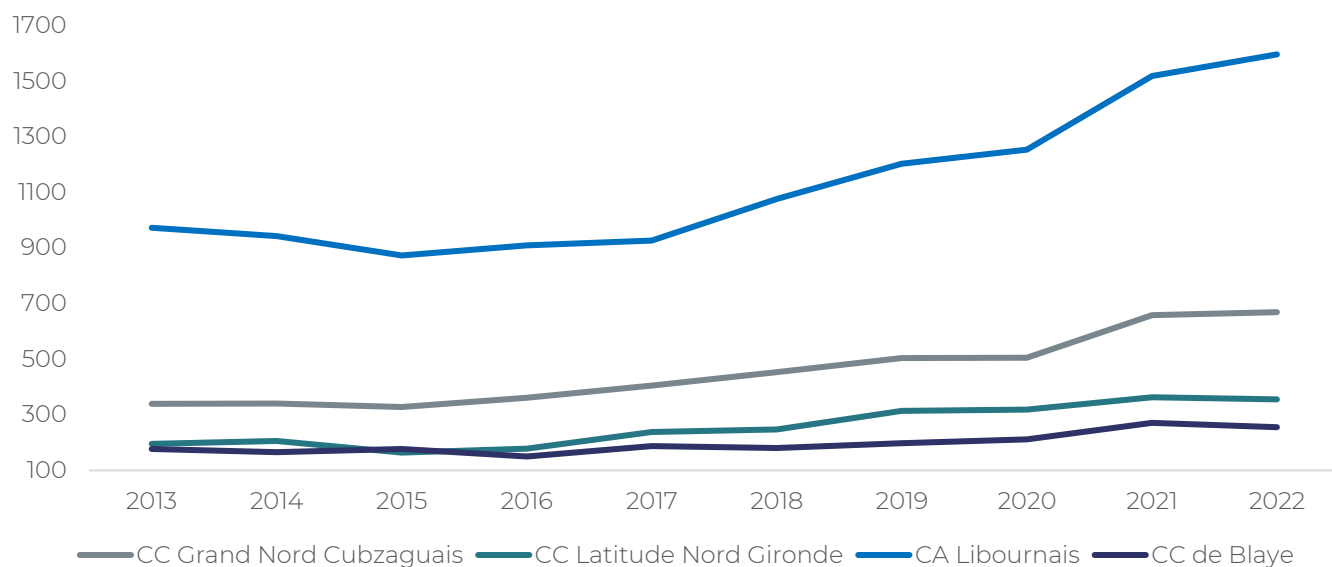
### Créations d'établissements

S'inscrivant dans la dynamique économique de la Métropole bordelaise, les Communautés de communes du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde ont observé entre 2013 et 2022 un développement soutenu du nombre d'établissements économiques. À titre de comparaison, la Communauté de communes de Blaye, qui ne s'inscrit pas dans l'aire d'influence de Bordeaux Métropole, observe une dynamique de création d'établissements sensiblement différente, avec une évolution atone du nombre d'établissements jusqu'en 2022.

Au-delà du lien fort existant entre les territoires communautaires et la Métropole bordelaise, la dynamique de développement des établissements économiques doit également être observée à l'aune de l'attractivité résidentielle du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde. Les établissements économiques de Cubzaguais Nord Gironde, relevant majoritairement de la sphère dite présentielle, sont en effet profondément influencés par la dynamique résidentielle et l'évolution des besoins de la population.



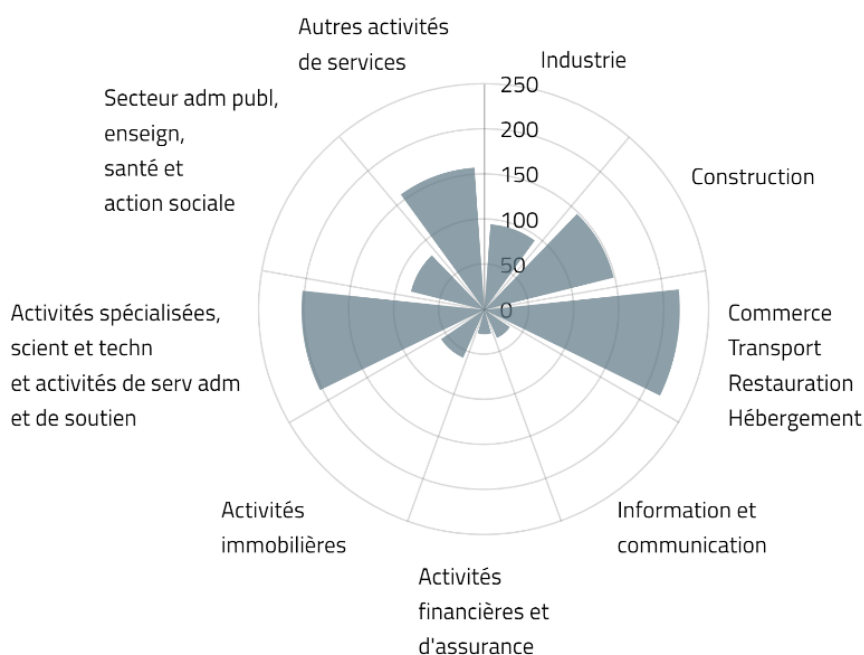
## Création d'entreprises sur chaque territoire de comparaison | INSEE 2020



Après avoir observé une évolution positive modérée de ses créations d'entreprises, le territoire de Cubzaguais Nord Gironde enregistre une nouvelle dynamique de création d'entreprises portée par la CC Grand Cubzaguais.

Enfin, les Communautés de Communes de Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde se caractérisent en matière de création d'entreprises par la place occupée par le secteur des activités spécialisées et du commerce.

Nombre d'établissements créés en 2022



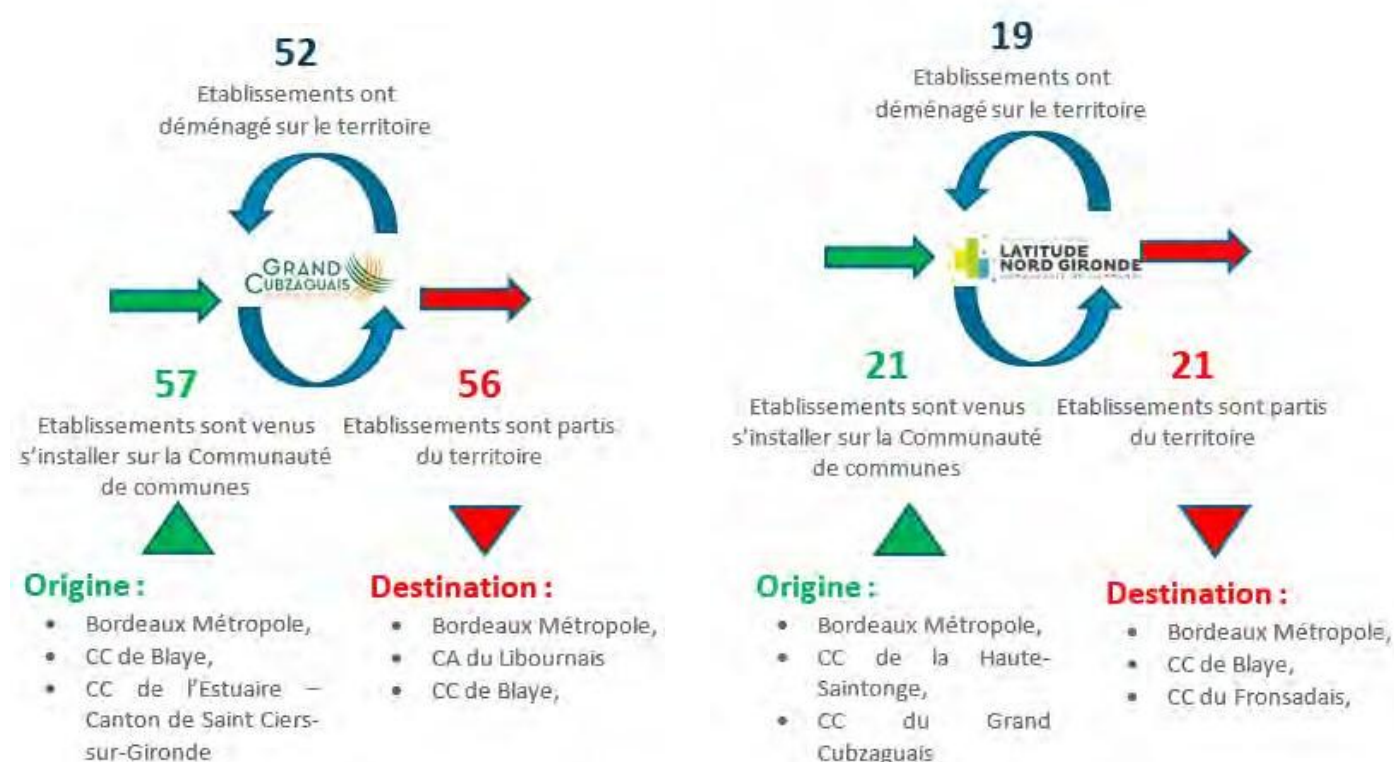
## 2. Mouvements d'entreprise sur le territoire du SCOT

Au-delà de la création d'entreprises, le développement du tissu économique des Communautés de communes du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde repose également sur la capacité du territoire à attirer des entreprises et à favoriser à leur installation.

**L'analyse des mouvements et de l'attractivité du Grand Cubzaguais auprès des entreprises permet de poser le constat suivant :**

- Un mouvement interne à la Communauté de communes marqué (52 établissements ont déménagé d'une commune de l'EPCI vers une autre)
- Un équilibre sur la période 2016 / 2019 entre les installations et les départs du territoire (solde positif de +1),
- Une attractivité du territoire auprès des secteurs de la construction et des services à l'entreprise.
- Un parcours résidentiel des entreprises qui s'inscrit dans un périmètre géographique restreint et de proximité (intercommunalités limitrophes) avec un report marqué des établissements de Bordeaux Métropole vers le territoire (1 installation sur 3).

**Mouvement d'établissement sur les Communautés de Communes du Grand Cubzaguais et Latitude Nord Gironde entre 2016 et 2019.**



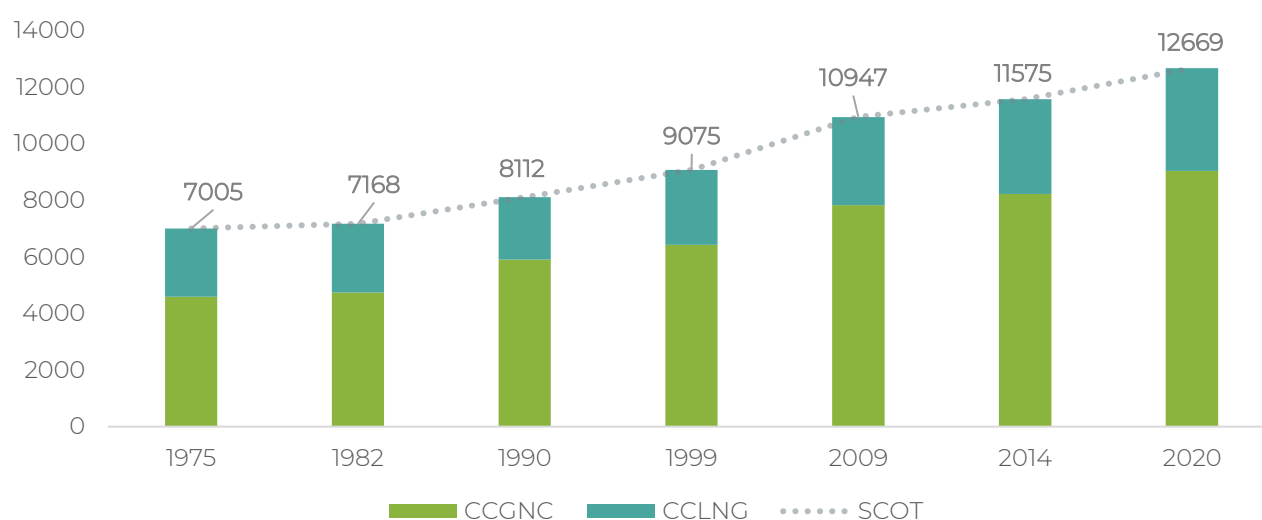
Source : Explore

## II. L'emploi et la population active

### 1. L'emploi sur le territoire du SCOT Cubzaguais-Nord-Gironde

À fin 2020, le territoire du SCOT Cubzaguais Nord Gironde recensait 12 669 emplois. Ce nombre n'a cessé de croître depuis 1999 sur les Communautés de communes du Grand Cubzaguais et de Latitudes Nord Gironde. A ce titre, le ralentissement économique provoqué par la crise économique de 2008 ne semble avoir eu que très peu d'effets sur la dynamique de l'emploi : rappelons néanmoins que la progression de l'emploi sur le territoire du SCOT Cubzaguais Nord-Gironde a été moins soutenue que celle de la population active.

Evolution du nombre d'emploi au lieu de travail | INSEE  
1975-2020



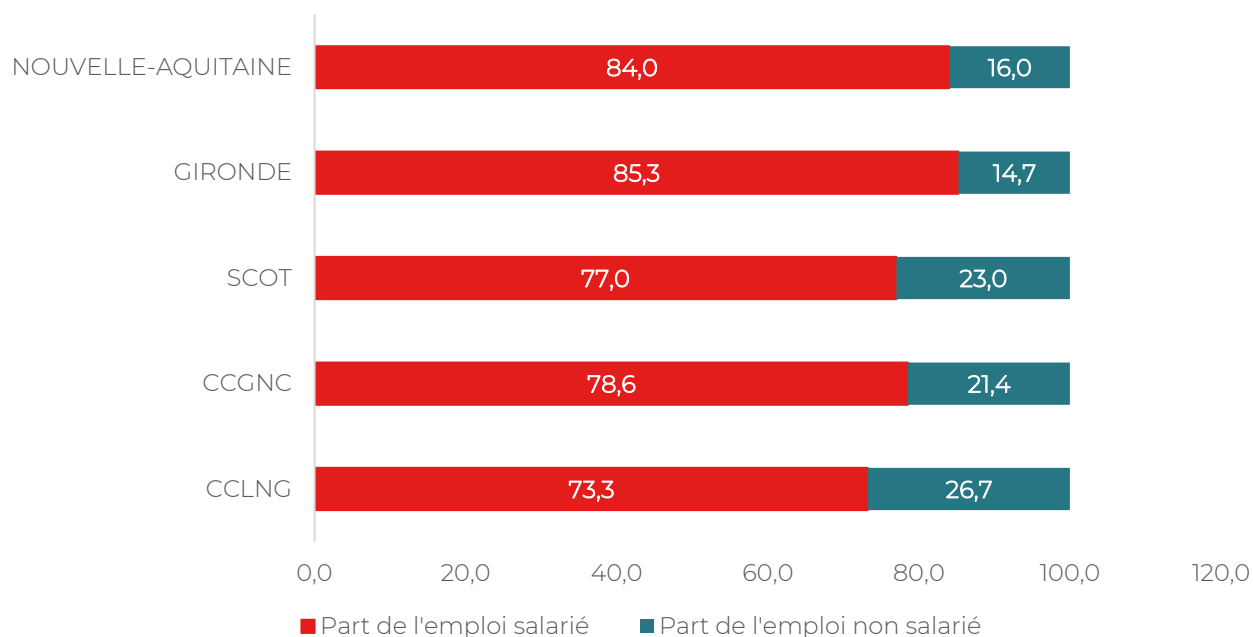
### 2. Caractéristiques des emplois sur le territoire du SCoT Cubzaguais-Nord-Gironde

**Au-delà de cette évolution de l'emploi sur le territoire, il est nécessaire de porter un regard sur la nature des emplois proposés sur Cubzaguais Nord Gironde :**

Le territoire de Cubzaguais Nord Gironde se caractérise par le poids important de l'emploi non salarié (écart supérieur à 6 points par rapport à la moyenne nationale). Ce constat trouve notamment une explication dans le profil résidentiel du territoire et le développement du micro-entrepreneuriat sur les territoires périurbains.

La dynamique démographique et de résidentialisation soulignée dans les pages précédentes se confirme par la forte proportion d'emplois du territoire s'attachant à répondre aux besoins de la population. En effet, sur les Communautés de communes du Grand Cubzaguais et de Latitudes Nord Gironde, la sphère présentielle couvre près d'un emploi sur deux.

## Emplois selon le statut professionnel | INSEE 2020



### Les emplois salariés des deux intercommunalités de Cubzaguais Nord Gironde se caractérisent par :

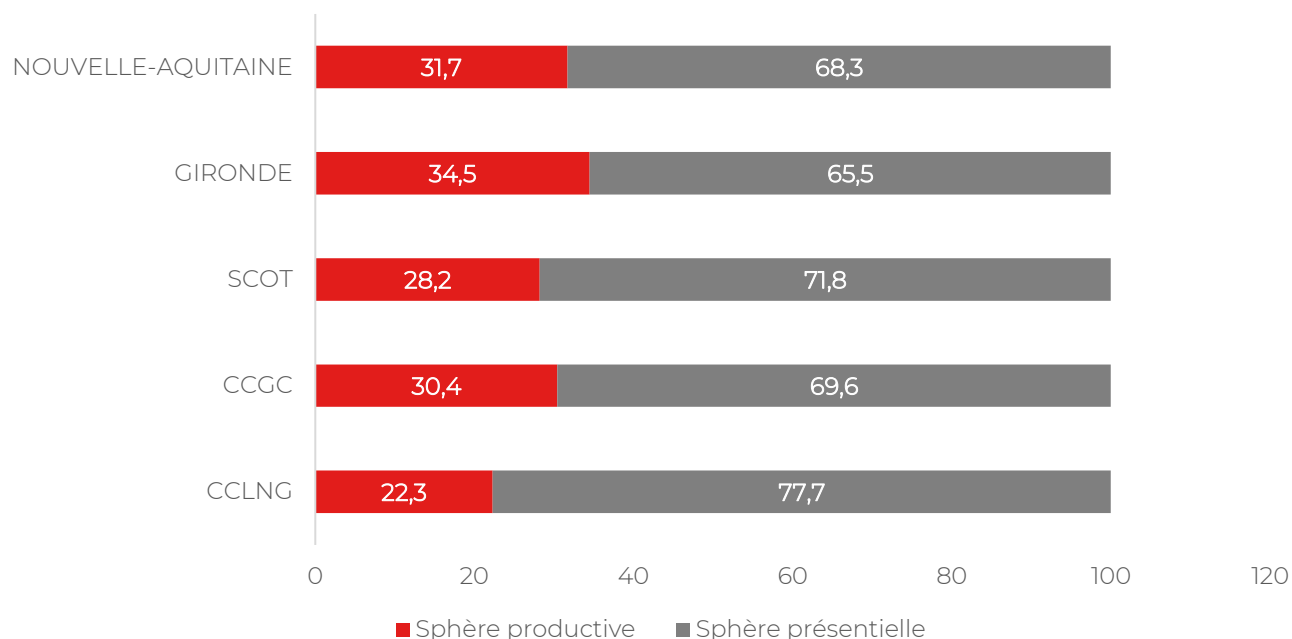
- Un secteur agricole qui conserve un poids particulièrement important sur le territoire et notamment Latitude Nord Gironde, du fait des appellations viticoles couvrant le territoire (Côtes de Blaye, côtes de Bourg, Bordeaux, Cognac) et de domaines viticoles employeurs importants.
- Une dynamique démographique et du logement qui permet aux secteurs du bâtiment et de la construction de rester particulièrement forts en matière d'emploi.
- Un secteur industriel qui fournit proportionnellement peu d'emplois aux territoires du SCOT.

### Au-delà du poids de chacun des secteurs et malgré un renforcement de l'emploi sur les deux Communautés de communes, les tendances observées entre 2014 et 2020 mettent en lumière des fragilités du territoire.

- Un secteur de la construction, notamment sur l'intercommunalité de Latitude Nord Gironde, particulièrement touché par le ralentissement de la dynamique démographique et des mises en chantiers
- Un secteur industriel qui se porte bien et qui s'inscrit autant sur le territoire du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde dans une dynamique de création d'emploi.



## Postes salariés par secteur d'activités | INSEE 2020



### 3. Les 10 principaux employeurs locaux

Les principaux employeurs privés du territoire de Cubzaguais Nord Gironde\* sont les suivants :

	Établissement	Commune	Tranche d'effectif	Effectif
1	Association de maintien à domicile de la Haute Gironde (AMSADHG)	Saint-Savin	Entre 250 et 499 salariés	280
2	EHPAD Espace Latour du Pin	Saint-André-de- Cubzac	Entre 100 et 200 salariés	180
3	Géant Saint André de Cubzac	Saint-André-de- Cubzac	Entre 100 et 200 salariés	110
4	Saint-André Distribution (Intermarché)	Saint-André-de- Cubzac	Entre 50 et 100 salariés	89
5	Mauco Cautex	Peujard	Entre 50 et 100 salariés	89
6	CADIAL – Super U	Cavignac	Entre 50 et 100 salariés	84
7	Société Girondine de bois	Val de Virvée	Entre 50 et 100 salariés	69
8	Thierry Bergeron Embouteillage	Saint-André de Cubzac	Entre 50 et 100 salariés	*
9	Buesa	Tauriac	Entre 50 et 100 salariés	*
10	Le Mont des Landes	Saint Savin	Entre 20 et 49 salariés	*

*\*Dans un souci de visibilité et de lisibilité, les établissements scolaires (collèges et lycées) et les collectivités territoriales n'ont pas été pris en compte dans le classement.*

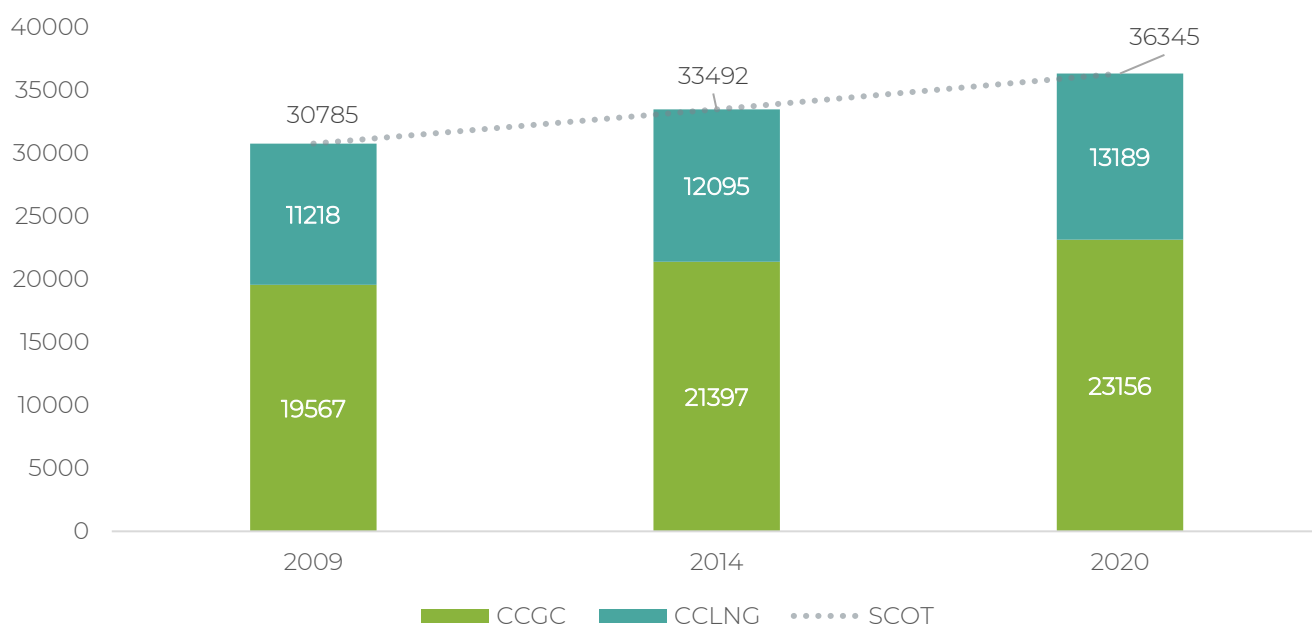
**Ce classement des principaux employeurs du territoire fait apparaître trois filières économiques fortes pour le territoire du Cubzaguais Nord Gironde :**

- L'économie du vieillissement (maintien à domicile et EHPAD),
- La filière viticole notamment amont et aval (emballage, embouteillage, stockage et commercialisation),
- La grande distribution très présente sur le territoire.

## 4. La population active sur le territoire du SCOT Cubzaguais Nord Gironde

La population active du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde a progressé de manière continue pour atteindre 36 345 actifs en 2020.

Evolution du nombre d'actifs 2020 | INSEE



Cette évolution rapide de la population active s'est traduite par une détérioration de l'indice de concentration de l'emploi (rapport entre la population active et les emplois).

Le nombre d'emplois pour 100 actifs occupés est ainsi passé de 50,9 en 2014 à 49,6 en 2020. À titre de comparaison, la Communauté de communes de Latitude Nord Gironde dispose de l'un des indices de concentration d'emploi les plus faibles de France.



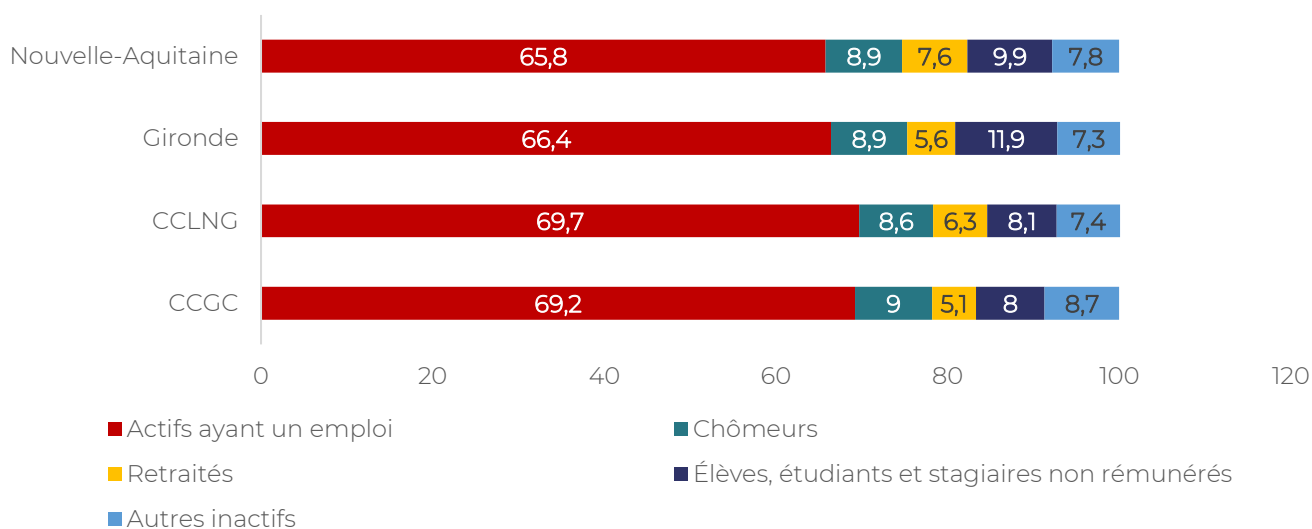
## Indice de concentration de l'emploi

	Indice de concentration de l'emploi 2009	Indice de concentration de l'emploi 2014	Indice de concentration de l'emploi 2020
SCoT	52,0	50,9	49,6
CC Grand Cubzaguais	59,4	56,0	55,3
CC Latitude Nord Gironde	41,7	41,8	39,4
Gironde	100,4	100,3	100,6
Nouvelle-Aquitaine	99,1	99,0	99,0

À l'image de la dynamique nationale, les intercommunalités du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde seront confrontées à l'horizon 2025 à une vague de départs en retraite et de cessations d'activité.

La Communauté de communes de Latitude Nord Gironde de manière spécifique voit apparaître une génération « creuse » parmi les 15 / 24 ans. L'évolution des parcours éducatifs et l'augmentation du niveau d'étude expliquent cette situation.

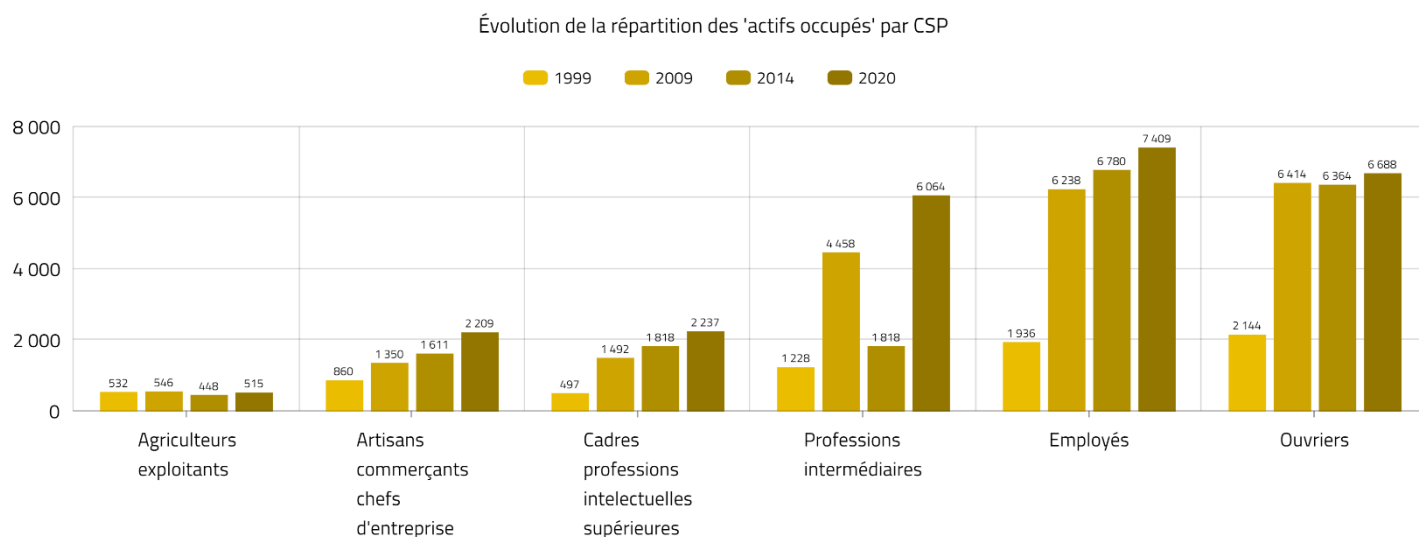
## Population de 15 à 64 ans par type d'activités en 2020 | INSEE



## 5. Profil des actifs résidents

Au-delà de l'évolution de la population active sur le territoire intercommunautaire, il convient de porter un regard sur le profil des actifs résidents.

Comme le souligne le graphique présenté ci-dessous, les Communautés de communes Grand Cubzaguais et Latitude Nord Gironde se caractérisent par une sur-représentation des profils d'ouvriers et d'employés. Ces deux catégories socioprofessionnelles couvrent respectivement 50% et 57% de la population active. Soit un écart supérieur à 10 points par rapport au département et à la Région. Ce constat se traduit également par un niveau de revenu médian plus faible (respectivement 22 020€ pour le Grand Cubzaguais et 20 990€ pour Latitude Nord Gironde) en comparaison du département de la Gironde (23 180€ par unité de consommation).

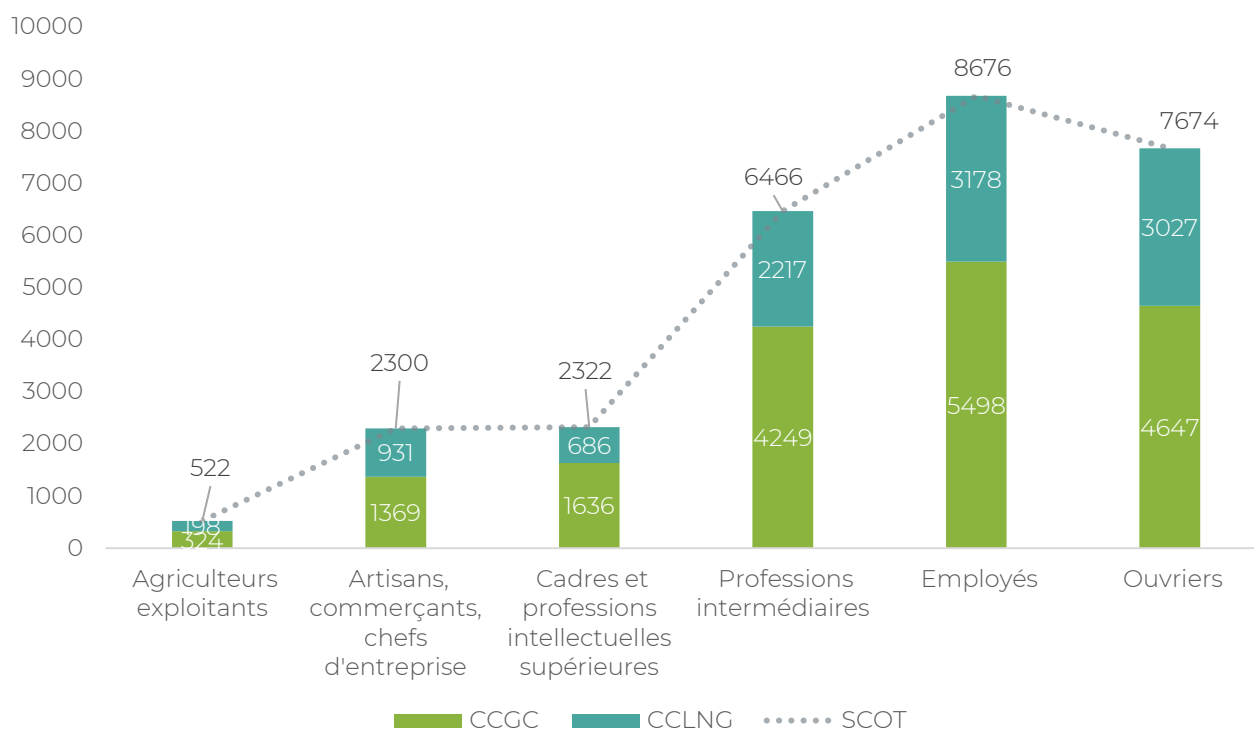


Source : CITAVIZ | Données INSEE

Ce constat s'explique essentiellement par la dynamique de périurbanisation qui touche le territoire. En effet, la forte accessibilité du parc immobilier des intercommunalités du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde en comparaison de la Métropole de Bordeaux encourage les ménages dont le pouvoir d'achat est limité à venir s'installer sur le territoire.



## CSP de la population active de 15 à 64 ans 2020 | INSEE



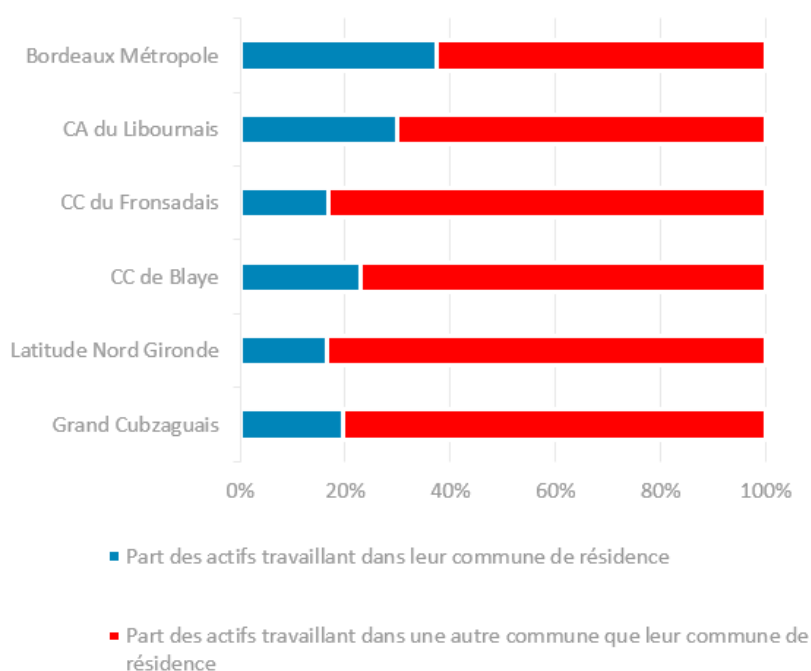
Cette dynamique de périurbanisation se traduit par une plus forte mobilité des habitants vers l'aire métropolitaine, et à l'inverse une difficulté pour les entreprises du territoire à recruter des profils de cadres intermédiaires et supérieurs, ces derniers considérant que des territoires comme celui de Cubzaguais Nord Gironde ne sont pas en mesure de leur offrir les emplois dont ils ont besoin.

## 6. Les flux pendulaires

Fortement marquées par le développement de la Métropole bordelaise et la consolidation de sa dynamique de développement économique (62% des emplois girondins sont sur le territoire de la Métropole), les Communautés de communes du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde ont observé un développement progressif des mobilités domicile / travail.

À titre d'illustration, en 2015 près d'un actif sur cinq quittait la commune de Saint-André- de-Cub-  
zac pour travailler à Bordeaux.

*Part des actifs résidant et travaillant dans la même intercommunalité*

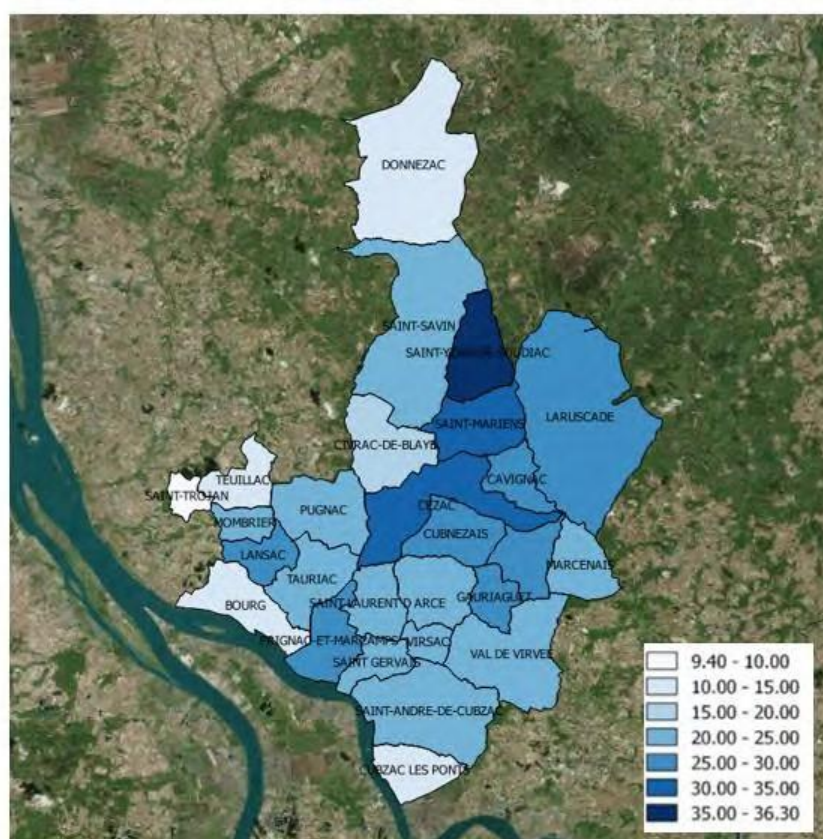


Source : recensement de la population — Insee

Au-delà de la relation avec la Métropole bordelaise, le territoire et notamment les communes les plus à l'Est entretiennent des relations avec l'Agglomération de Libourne.

Les communes les plus éloignées des axes routiers structurants (D 37 et N10) sont moins marquées par cette dynamique de périurbanisation et disposent d'un développement de proximité avec des déplacements quotidiens s'inscrivant sur des distances plus courtes.

*Distance médiane des trajets domicile / travail (exprimée en kilomètre)*



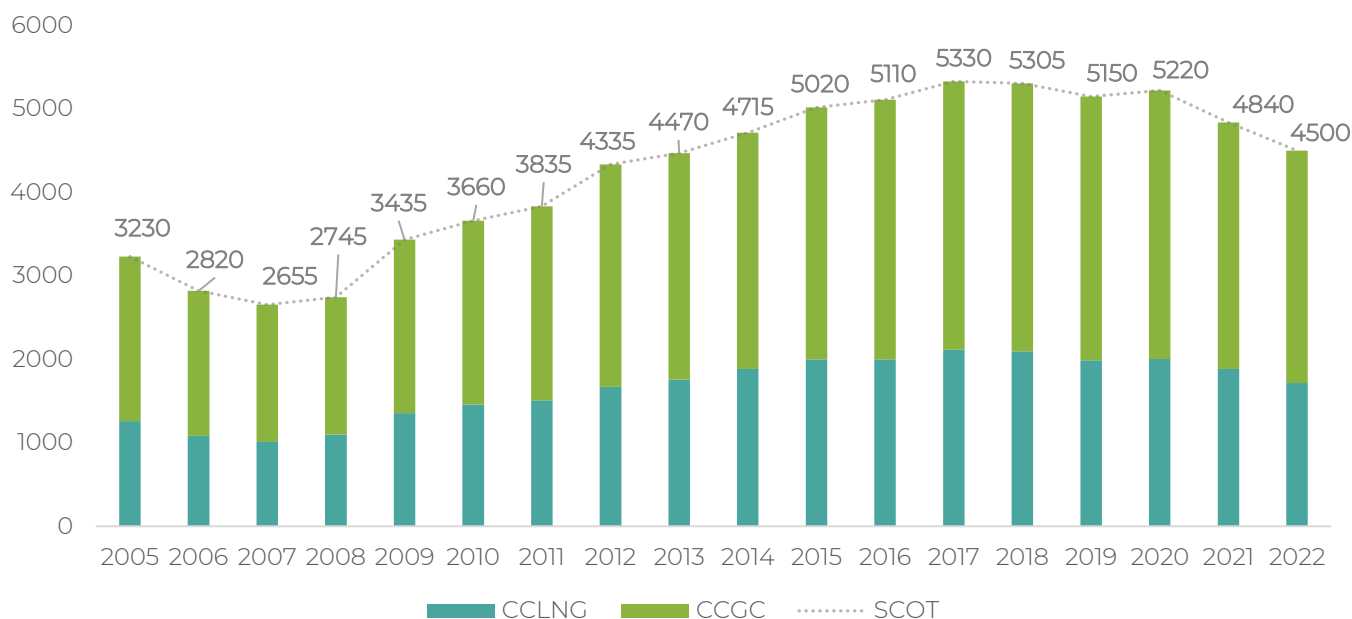
Source : recensement de la population — Insee

Le renforcement de la dynamique de périurbanisation du territoire, en particulier le long des axes structurants du territoire, se traduit notamment par une augmentation des temps de trajets médians (d'ores et déjà élevés sur le territoire), une saturation des réseaux de circulation, une vulnérabilité économique des ménages et une évasion commerciale forte.

## 7. Le chômage sur le territoire du SCoT Cubzaguais Nord-Gironde

Avec un taux de chômage de 11% sur la Communauté de communes du Grand Cubzaguais et de 11,5% sur la Communauté de communes Latitude Nord-Gironde lors du dernier recensement de la population, le territoire du SCoT s'inscrit dans la dynamique départementale et régionale. Les deux intercommunalités ont vu, sur les 5 dernières années, **leur chômage baissé** après une hausse post-2008. Cependant, le chômage reste plus élevé que lors des années 2000.

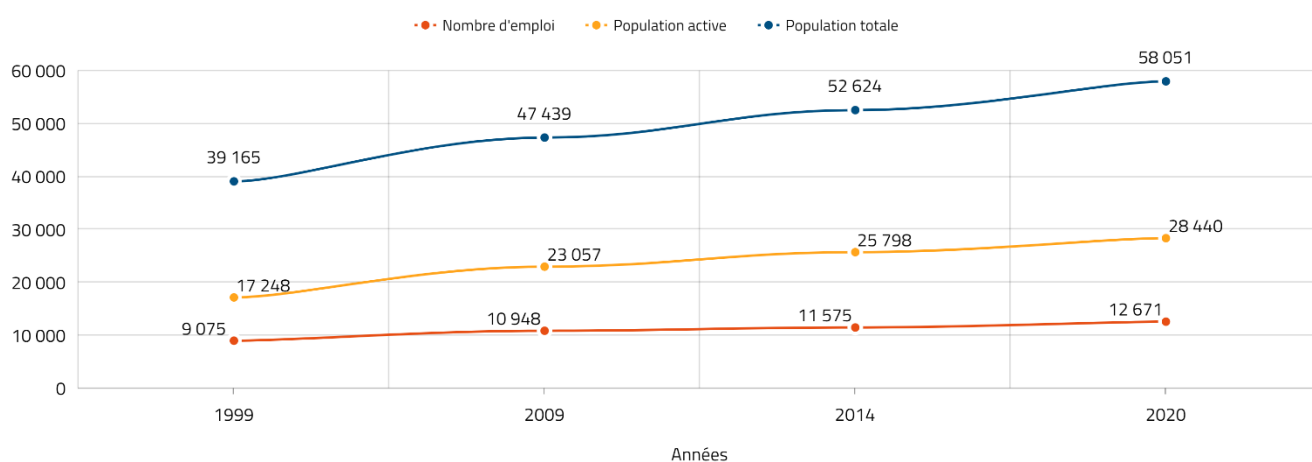
## Nombre de chômeurs au dernier trimestre de l'année précédente | DARES 2022



La **baisse du chômage** s'explique par une hausse du nombre d'emploi en corrélation avec une hausse de la population. Les Communautés de communes ont pu être en mesure de pourvoir en emplois une partie de sa population active.

### Echelle du SCoT

Évolution du nombre d'emplois, de la population active et de la population totale



Source CITAVIZ | Données INSEE



### III. Les zones d'activités économiques du SCoT Cubzaguais Nord Gironde

Les zones d'activités économiques représentent un élément clé du dynamisme économique d'un territoire. A ce titre leur analyse, ainsi que celle de l'offre des territoires avoisinants dans le cadre de l'étude du contexte concurrentiel, éclaire sur la stratégie du territoire en matière d'accueil d'entreprises.

Le territoire du SCoT Cubzaguais Nord Gironde recense 8 zones d'activités intercommunales recouvrant une superficie d'environ 166 hectares :

- La ZAC Parc d'Aquitaine à Saint-André de Cubzac
- Le Parc industriel et commercial de la Garosse à Saint-André de Cubzac
- La ZAE Georges Brassens / Bois de Lion à Peujard
- La ZAE de Bellevue à Pugnac
- La ZAE du Damet à Tauriac
- La ZAE Pont de Cotet/La Tuilerie à Saint-Mariens
- La ZAE Cavignac Nord à Cavignac
- La ZAE des Ortigues à Cézac

L'offre foncière communautaire est consolidée par le développement de zones d'activités privées, dont les principales sont localisées sur les communes de Saint-André-de-Cubzac et Cavignac :

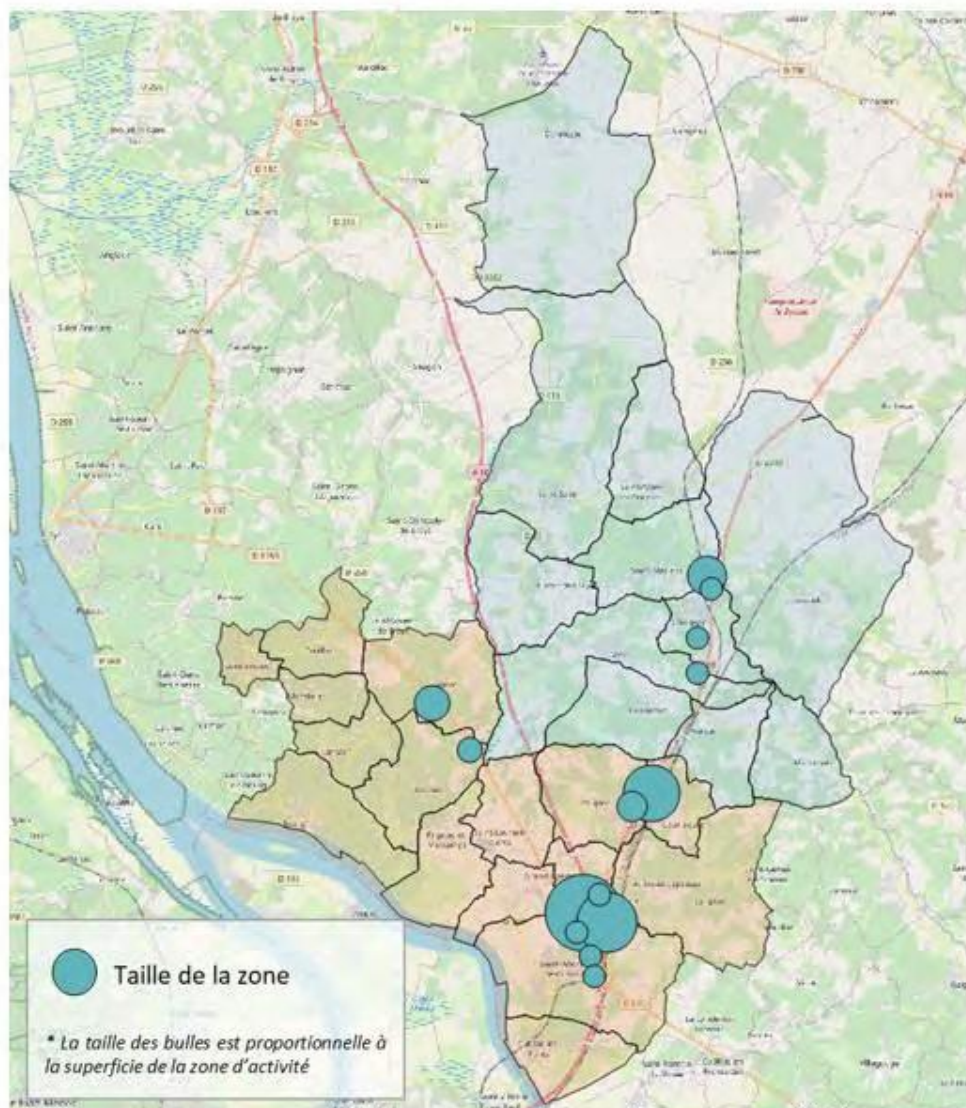
- La ZAE de la Barotte / Bois Milon à Saint-André de Cubzac
- La ZAE « Aldi – McDo » à Saint-André de Cubzac
- La ZAE Montaigne à Saint-André de Cubzac
- La ZAE Rillac à Cavignac

En date d'octobre 2023, différents projets de zones sont également à des stades plus ou moins avancés d'étude, parmi lesquels :

- Le projet de ZAE à vocation logistique sur les communes de Peujard et Gauriaguet
- Le projet de zone « La Rivière » à Virsac
- Le projet de ZAE à Laruscade
- Des projets de ZAE de proximité qui sont prévues à court terme sur La Croix de Merlet à Marsas et Les Berlands à Civrac-de-Blaye.

**La Communauté de communes du Grand Cubzaguais concentre 86,7% des surfaces économiques communautaires à l'échelle du SCoT.**

## Répartition des zones d'activités publiques et privées par superficie

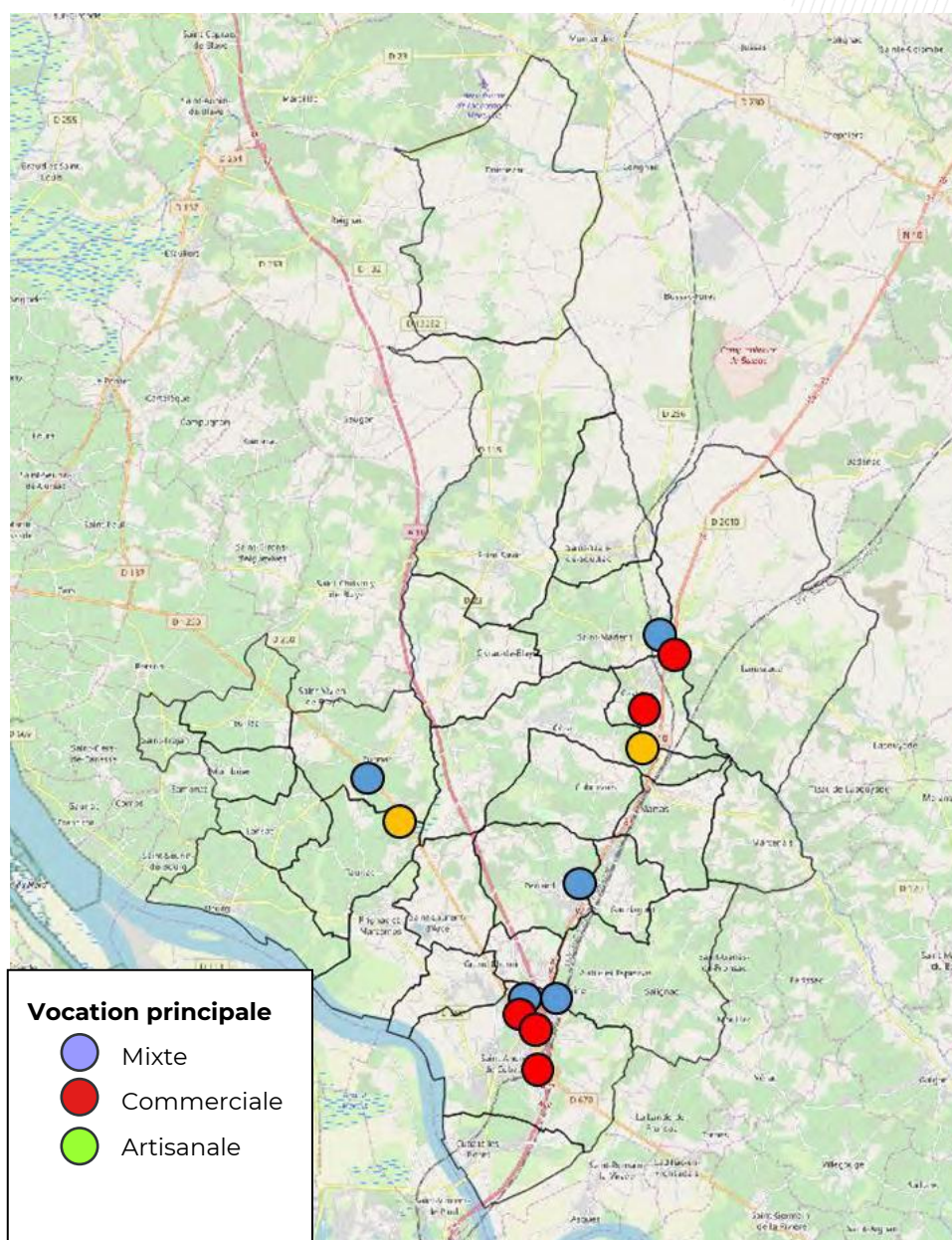


Traversé par de nombreux axes routiers et ferroviaires (notamment la LGV Paris-Bordeaux), le territoire du SCoT Cubzaguais Nord Gironde représente la porte d'entrée Nord de Bordeaux Métropole : profitant des flux engendrés par la proximité avec la métropole, le développement économique des deux Communautés de communes s'est spontanément réalisé à proximité de l'A10 et à hauteur des échangeurs de la RN10.

Cette concentration des activités économiques le long des axes de communication se traduit de fait par l'affirmation du statut de carrefour des échanges (routiers, autoroutiers, ponts), de la ville de Saint-André-de-Cubzac, qui concentre à elle seule 66% des surfaces foncières totales en zone d'activités à l'échelle du territoire du SCoT.



## Répartition des zones d'activités publiques et privées par vocation dominante



Les zones d'activités économiques intercommunales sont majoritairement à dominante commerciale ou mixte, c'est-à-dire sans spécialisation particulière affirmée, à l'image du Parc de la Garosse, qui accueille sur un même espace des activités commerciales et productives (artisanat et industrie).

## Détail des zones d'activités publiques et principales zones privées du territoire du SCoT par vocation

EPCI	Commune	Mixte	Artisanale	Commerci ale
Grand Cubzaguais	Saint-André-de-Cubzac	Aquitaine La Garosse Montaigne		Aldi-McDo  Marotte, Bois Milon
	Peujard	Georges Brassens / Bois de Lion		
	Pugnac	Bellevue (1, 2, 3)		
	Tauriac		Damet	
Latitude Nord Gironde	Saint-Mariens	Pont de Cotet		
	Cavignac			Cavignac Nord  Cavignac Sud
	Cézac		Les Ortigues	

(Ces vocations sont constatées et non délibérées dès lors de l'aménagement.)

## 1. Les disponibilités foncières dans les ZA

### Détail des disponibilités foncières par EPCI à court, moyen et long terme

		Court terme (2 ans) en Ha	Moyen terme (5 ans) en Ha	Long terme (15 ans) en Ha
Disponibilités publiques	Grand Cubzaguais	34.5	0.0	0.0
	Latitude Nord Gironde	2.8	4.8	22.8
Disponibilités privées	Grand Cubzaguais	40.2	4.5	0.0
	Latitude Nord Gironde	0.0	0.0	0.0
<b>TOTAL disponibilités publiques</b>		<b>37.3</b>	<b>4.8</b>	<b>22.8</b>
<b>TOTAL disponibilités privées</b>		<b>40.2</b>	<b>4.5</b>	<b>0</b>



## Le territoire du SCoT dispose d'un volume de foncier disponible à court terme basé sur :

- L'ouverture à la commercialisation des parties tertiaire et industrielle de la ZAC Aquitaine (34,5 ha)
- L'aménagement prévu dans les 2 ans d'une vaste zone d'activités logistique (40 ha) sur les communes de Peujard et Gauriaguet par un promoteur privé.

**Vigilance :** l'offre actuellement développée ne semble pas répondre à la demande de l'ensemble des établissements économiques du territoire et plus particulièrement des entreprises de l'artisanat pour lesquelles les offres (foncières et immobilières) sont rares et prisées (réservation de l'ensemble des parcelles sur Saint-Mariens et les Ortigues avant même leur viabilisation).

## Détails des disponibilités foncières par zone d'activités

	Aménagé / viabilisé	Zonage économique document d'urbanisme	Projet d'extension au 11/2023
ZAC Aquitaine	Oui	Oui	Non
La Garosse	Oui	Oui	Non
Georges Brassens / Bois de Lion	Oui	Oui	Non
Pont de Cotet (existant)	Oui	Oui	Oui
Pont de Cotet (extension Nord)	Oui	Oui	Non
Pont de Cotet (extension Sud)	Non	Oui	Oui
Les Ortigues	Oui	Oui	Oui
Projet Chapelier / Pitch	Oui	Oui	Non
Projet « Rivière »	Non	Oui	Non
Projet Laruscade	Non	Non	Oui

(Grille de lecture : « Oui » correspond à une situation déjà existante, ou considérée comme « en cours » et réalisée à deux ans. Exemple : une zone viabilisée dans moins de 2 ans, comme les Ortigues, est considérée comme déjà viabilisée).

A noter que **l'étude préalable pour la réalisation d'un schéma de Développement économique et d'accueil des entreprises pour le territoire du SCoT envisage les capacités de densification des différentes ZAE** qu'il s'agit de prendre en compte dans le calibrage des futurs développements fonciers à vocation économique.

## ZOOM sur le projet d'aménagement à LARUSCADE

Le projet de ZAE filière « dirigeables » prévoit la réalisation des équipements publics nécessaires à l'implantation des activités de transport, d'assemblage, de production et d'essais de « dirigeables ». Pour accueillir ces différentes activités, la ZAE sera répartie en six lots.

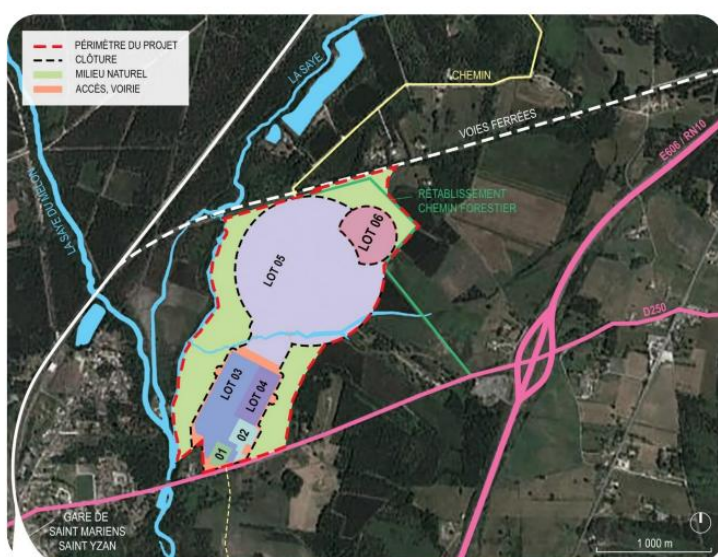
Les objectifs du projet de ZAE filière « dirigeables » Le projet de création de la ZAE filière dirigeables a pour objectifs de :

- Développer la création d'emplois durables et non délocalisables au sein de la CCLNG
- Initier le développement d'une solution innovante de transport de fret pour réduire les émissions de gaz à effet de serre de cette activité
- Contribuer à créer une nouvelle filière industrielle française, en complétant un écosystème aéronautique déjà important en France et tout particulièrement en Nouvelle-Aquitaine, 3ème région aéronautique de France

Le projet d'aménagement de la ZAE filière « dirigeables » est prévu sur une emprise d'environ 75 hectares, à l'extrémité nord-ouest de Laruscade (à proximité des communes de Saint-Yzan-de-Soudiac et Bussac-Forêt), au lieu-dit « Le pont de la Baraque », entre la route départementale 250, le cours de la rivière La Saye et la Route Nationale 10.

## Présentation du projet de ZAE

### Localisation et chiffres clés



### Le projet en chiffres

- 📅 Démarrage de l'opération en 2024
- 📏 Une emprise d'environ 75 hectares, dont 16 hectares d'espaces naturels.
- 💼 300 emplois directs créés à terme, et 300 emplois indirects.
- 📍 6 lots destinés à accueillir les activités et entreprises de la filière dirigeables.
- 💰 Un coût total d'opération estimé à 16 M€.
- 💵 Des investissements privés estimés à environ 90 M€ (hors travaux d'aménagement de la ZAE)

Source : Latitude Dirigeable - Concertation préalable

## ZOOM sur le projet RTE Interconnexion électrique France-Espagne

Le projet Golfe de Gascogne vise à créer une nouvelle interconnexion électrique entre la France et l'Espagne. L'objectif est de profiter de la complémentarité des réseaux électriques français et espagnols.

Cette ligne doublera les capacités d'échanges d'électricité entre la France et l'Espagne pour les porter à 5 000 MW. Longue de 400 km, enfouie dans le sol ou au fond de l'Océan, elle reliera le poste de Cubnezais et le poste de Gatika. Elle sera la première interconnexion en partie sous-marine entre la France et l'Espagne.

L'Europe a retenu le projet comme d'Intérêt Commun et le Ministère de la Transition énergétique a déclaré d'utilité publique l'interconnexion en septembre 2023.

La déclaration d'utilité publique (DUP) vient conclure une phase de concertation de près de 5 ans et deux enquêtes publiques menées respectivement sous l'égide de la commission nationale du débat public (CNDP) et des commissaires enquêteurs, permettant ainsi d'entamer la phase travaux. Ces derniers vont débuter courant octobre et dureront jusqu'à l'été 2027, en plusieurs phases

et sur plusieurs sites : en Gironde, dans les Landes et dans les Pyrénées-Atlantiques. Les travaux en mer, sur près de 300 km, commenceront quant à eux fin 2025. **La mise en service de l'interconnexion Golfe de Gascogne est prévue à l'horizon 2028.**



Source : RTE France

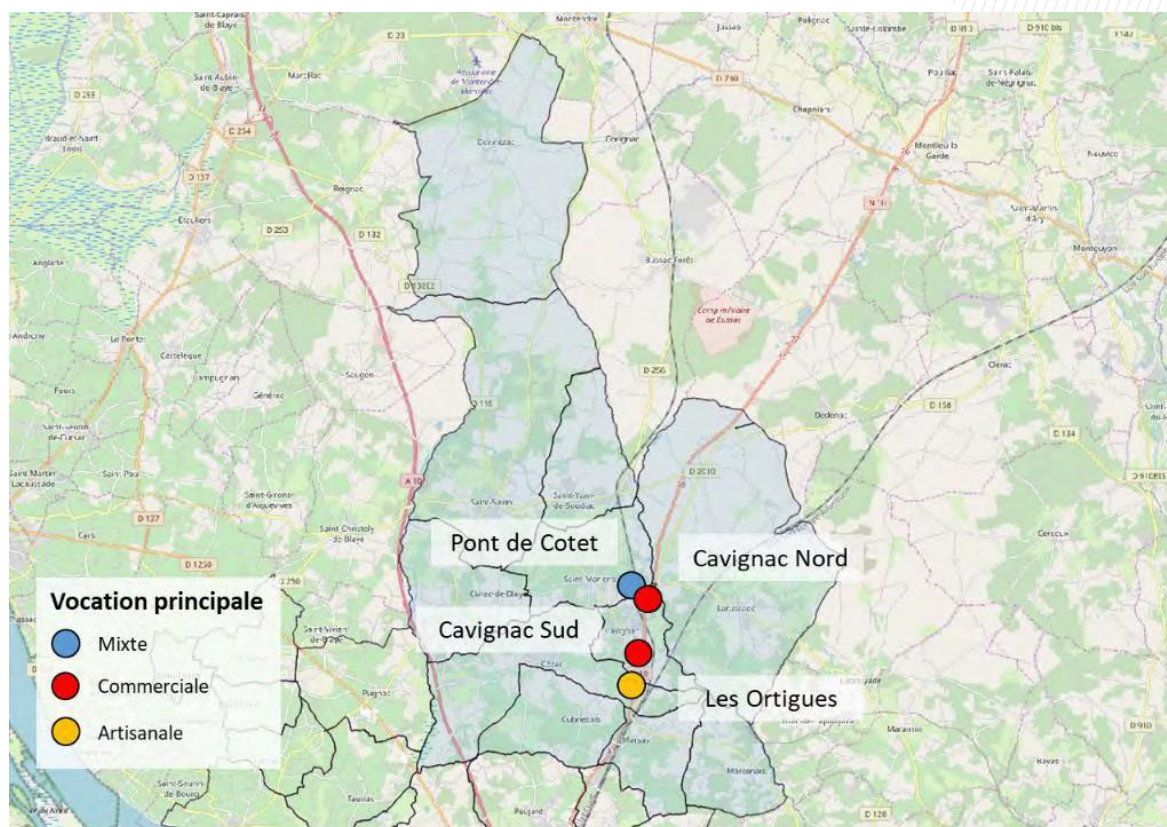
## 2. Focus sur l'offre foncière de Latitude Nord Gironde

La Communauté de communes Latitude Nord Gironde compte 3 zones d'activités économiques communautaires pour une superficie totale de 22 Ha, auxquelles s'ajoute une zone d'activité privée à vocation commerciale de 4,9 Ha.

L'offre foncière de la Communauté de communes se caractérise par des zones de petite taille (7,3 Ha en moyenne), à vocation artisanale et commerciale. Développées à proximité immédiate de l'A10, elles bénéficient d'une excellente accessibilité.



## Répartition des zones d'activités de Latitude Nord Gironde par vocation





Commune	Zae	Vocation	Superficie (ha)	Dispo publique (ha)	Dispo privée (ha)
Saint-Mariens	Pont de Cotet/La Tuilerie	Mixte	16,3	2,7	0,6
Cavignac	Cavignac Nord	Commerciale	1,5	0	0
Cézac	Les Ortigues	Artisanale	2,2	0	0
TOTAL			16	4,4	0

Le territoire de Latitude Nord Gironde dispose de très peu de disponibilités foncières publiques à court et moyen-terme, et à l'inverse du Grand Cubzaguais à une absence d'offre foncière privée. La collectivité dispose d'une offre foncière à court terme de 2,7 Ha répartie sur la zone d'activités de Pont de Cotet à Saint-Mariens.

### 3. Zoom sur l'offre foncière du Grand Cubzaguais

La Communauté de communes Grand Cubzaguais recense **5 zones d'activités économiques** communautaires pour une surface de 144 Ha.

Elle comprend également plusieurs zones d'activités privées, en majorité à vocation commerciale, notamment sur la commune de Saint-André-de-Cubzac (3 zones principales).

Composée de zones d'activités de vocation mixte, à dominantes commerciale et de petite industrie, l'offre foncière du Grand Cubzaguais présente une offre ancienne (Garosse, Damet...) ayant pu faire l'objet d'extensions (cas de Bellevue à Pugnac). La taille moyenne des zones est de 28,7 Ha.

## Répartition des zones d'activités publiques et privées du Grand Cubzaguais par vocation



Le territoire ne dispose pas d'une offre communautaire à l'exception de celle développée sur la ZAC Aquitaine. **Toutefois, l'implantation sur ce site a été conditionnée au respect de différents critères, notamment en termes de vocation, de densité d'emplois et de développement durable.**

**Un inventaire des zones d'activités économiques d'intérêt communautaire a été réalisé par la CC du Grand Cubzaguais en 2023. Les principaux éléments de synthèse sont retranscrits ci-dessous. L'inventaire sera annexé au présent diagnostic territorial.**

	Vocation	Superficie (ha)	Disponibilités (ha)	Locaux vacants
Le parc Aquitaine	Mixte	59,71 ha	37,20 ha	4
La Garosse	Mixte	35,24 ha	0 ha	24
Georges Brassens / Bois de Lion	Mixte	5,16 ha	0,5 ha	3
Bellevue (1, 2 et 3)	Mixte	14,18 ha	0,55 ha	4
Damet	Artisanale	7,97 ha	0 ha	0
<b>TOTAL</b>			<b>38,25 ha</b>	<b>35</b>

## 4. Analyse concurrentielle

L'attractivité économique des Communautés de communes du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde sera fortement influencée par les stratégies de développement mises en œuvre à l'échelle de la Métropole bordelaise et par les projets immobiliers qui verront le jour à court et moyen terme.

La dynamique économique du SCoT est fortement influencée par la commercialisation de produits nouveaux ou de seconde main à Bordeaux et sa proche périphérie d'une part, et d'autre part par la volatilité des prix.

### **Un contexte bordelais tendu, notamment en matière d'ateliers et d'entrepôts**

Comme le soulignent les données de l'observatoire immobilier d'entreprises Bordeaux Métropole (OIEB), la Métropole bordelaise connaît une période de raréfaction particulièrement forte de son offre d'immobilier d'entreprises.

Si le développement d'une offre conséquente encore sur l'année 2019 en immobilier d'entreprises (61 500 m<sup>2</sup> d'offre neuve mise sur le marché) permettra de répondre aux entreprises du secteur tertiaire, il n'en va pas de même pour l'offre d'entrepôts et de locaux d'activités avec une offre à court terme inexistante et un recul marqué des mises en chantier (-28.8%).

Afin d'apporter une réponse aux difficultés récurrentes rencontrées par les entreprises industrielles et artisanales, la Métropole bordelaise souhaite remobiliser le foncier existant sur le territoire (programme AIRE 2), densifier les zones d'activités existantes et porter des projets en partenariat avec d'autres intercommunalités, à l'image de la CALI, pour proposer de grandes parcelles à la commercialisation. Ce contexte de raréfaction du foncier disponible sur la Métropole bordelaise élargie peut constituer une opportunité forte pour le territoire du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde.

### **Les stratégies de développement économique développées par les territoires voisins**

Au regard de la communication réalisée par les intercommunalités du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde, les filières et activités privilégiées sont les suivantes :

**La logistique** en tirant profit de la présence des axes routiers structurants traversant les deux intercommunalités.

**L'économie numérique** et la tertiarisation de l'économie (tiers lieux, espaces de coworking...).

Dans le cadre de leurs stratégies de développement économique respectives, les intercommunalités limitrophes et concurrentes ont été amenées à se donner des orientations et retenir des filières de développement économique prioritaires. Ces dernières viendront impacter le développement du territoire de Cubzaguais Nord Gironde et les choix d'aménagement économique à retenir et des complémentarités futures.

De manière synthétique, le positionnement des intercommunalités voisines est le suivant :

**A l'échelle du SCoT de Haute-Gironde – Blaye Estuaire**, les Communautés de communes concernées souhaitent développer les secteurs suivants : Artisanat et commerce de proximité, tourisme, filière viticole, logistique portuaire et maintenance industrielle en milieu sensible

**La Communauté de communes du Libournais souhaite** développer les secteurs suivants : Commerce structurant et de flux (enseignes nationales), numérique et télétravail, filière viticole, alimentation de demain, économie circulaire et logistique

**La Communauté de communes Médoc Estuaire** s'attache à travers son action en matière de développement économique à territorialiser les emplois et inscrire son développement dans une démarche de développement durable et de préservation des ressources

**La Communauté de communes de Jalle Eau Bourde** et l'ensemble de ses communes membres ont fait le choix de se positionner comme la plateforme logistique de la Métropole de Bordeaux, au regard du succès de l'installation de grands donneurs d'ordre du secteur.

**La Communauté de communes du Fronsadais** développe pour sa part une stratégie de développement économique opportuniste et favorise l'installation d'entreprises de dimensionnement local. Ce qui se traduit par la commercialisation de terrain dont la superficie reste limitée.

**La Communauté de communes des Hauts de Saintonge** a au-delà du développement et d'une réflexion sur les nouvelles mobilités, le territoire a souhaité porter une attention particulière à l'ensemble des activités économiques participant à la transition environnementale.

La Métropole bordelaise a pour sa part fait le choix de concentrer ses efforts en matière d'économie productive sur :

- L'aéronautique, le spatial et la défense (dont la construction aéronautique, systèmes embarqués, maintenance, drone...)
- Les hautes technologies (dont la filière photonique / laser et optique, les nanotechnologies, les biotechnologies...)
- La croissance verte (énergie renouvelable, smart grid, économie circulaire, éco-construction...)
- La viti- viniculture
- La santé et la silver économie (dont le développement de produit pharmaceutique, les solutions numériques...)
- Le tertiaire supérieur et l'implantation de centres de décision, dont le secteur financier
- Le nautisme

### **Les projets qui impacteront le développement économique du territoire**

Plusieurs projets de développement d'une offre de foncier économique nouvelle viendront à court et moyen terme impacter le développement du territoire. Parmi les projets structurants en cours, nous pouvons citer :

- La zone de Camparian (Vayres) développée dans le cadre d'un partenariat stratégique entre la CALI et Bordeaux Métropole. Cette dernière d'une superficie de 45 hectares devrait être positionnée exclusivement sur des entreprises logistiques.



- L'aménagement d'une zone d'activité en partenariat avec le SMICVAL et Bordeaux
- Métropole autour de l'économie circulaire sur 18 hectares.
- L'extension de la zone d'activités des Dagueys (Libourne) sur une superficie de 6 hectares et la commercialisation 8 lots de 5000 m<sup>2</sup> environ.
- L'extension de la zone de la Frappe (Saint Denis de Pile) sur une superficie de 5 hectares (18 lots).
- Le développement à moyen terme sur la commune de La Lande Fronsac d'une zone d'activité d'une superficie de 5 hectares.
- L'inscription dans les documents d'urbanismes de la CALI d'une zone d'activité de 20 hectares sur la commune de Lapouyade.
- Le développement d'une zone d'activité structurante au lieu-dit Jarculet à Bedenac sur les Hauts de Saintonge

## IV. Bilan synthétique : activités et tissu économique

>> ATOUTS	>> FAIBLESSES
<p>Des <b>employeurs principaux issues des secteurs de l'économie</b> du vieillissement, de la filière viticole et de la grande distribution ;</p> <p>Un <b>territoire particulièrement créateur d'emplois</b> et d'entreprises et qui accueille des entreprises, sous l'influence de la métropole bordelaise ;</p> <p>Un <b>bon dynamisme du secteur</b> de la construction et du commerce et de la sphère pré-sentielle ;</p> <p>Des <b>zones d'activités bien desservies</b> à proximité des échangeurs de l'A10 et de la N10 ;</p> <p>Une <b>offre de foncier économique disponible à court terme</b> : ZAC Aquitaine, zones économiques en projet à Peujard, Gauriaguet et Laruscade.</p>	<p>Un <b>secteur agricole en crise</b> provoquant une baisse de l'emploi agricole ;</p> <p>Une <b>augmentation plus rapide de la population active par rapport à l'emploi local</b>, provoquant une baisse de l'indice de concentration de l'emploi ;</p> <p>Une <b>sur-représentation des ouvriers et des employés</b> plus touchés par la précarité et le chômage ;</p> <p>Des <b>flux pendulaires important en direction de la métropole</b> impliquant une saturation du réseau routier et de l'évasion commerciale ;</p> <p>Un <b>taux de chômage dans la moyenne départementale</b> mais qui connaît une hausse plus rapide et un chômage de longue durée très ancré dans le Nord du territoire ;</p> <p>Une <b>faiblesse de l'offre en foncier économique de moyen terme</b> face à une forte demande issue du desserrement métropolitain ;</p> <p>Une <b>offre de foncier économique ne répondant pas à la demande spécifique des entreprises de l'artisanat</b> ;</p> <p>Des <b>zones d'activités vieillissantes</b> et parfois mal intégrées au paysage et au tissu urbain.</p>
>> OPPORTUNITES	>> MENACES
<p><b>Le maintien de la dynamique de création d'entreprises</b>, porté par le desserrement de la métropole bordelaise et l'attractivité résidentielle locale ;</p> <p><b>La territorialisation de l'économie pour créer des emplois locaux</b>, limiter les mobilités pendulaires et favoriser le retour à l'emploi des populations au chômage ;</p> <p><b>L'inscription du territoire dans les parcours résidentiels</b> des métropolitains pour stimuler l'arrivée de nouvelles populations actives ;</p> <p>La <b>raréfaction du foncier économique disponible au sein de la métropole bordelaise et le desserrement en direction du territoire</b> ;</p> <p>Le <b>développement de nouvelles zones d'activités</b> dans une logique d'économie du</p>	<p><b>Une attractivité de territoire particulièrement forte auprès des familles et des profils ouvriers</b> et employés et des migrations pendulaires particulièrement importantes : des dynamiques susceptibles de fragiliser la population en cas de mauvaise conjoncture économique ;</p> <p><b>Une importante vague de départ en retraite à l'horizon 2025</b>, qui se traduira par un changement de profil de la population et des besoins en main-d'œuvre croissance sur le territoire ;</p> <p>Un ratio emploi/actifs qui se dégrade, pouvant induire à termes une problématique de résidentialisation et d'accentuation des problématiques liées aux mobilités domicile-travail ;</p>

<p>foncier et de préservation des terres agricoles et naturelles ;</p> <p>La <b>densification</b> et la <b>requalification des zones d'activités existantes</b> ;</p> <p>Le développement d'une <b>offre foncière de proximité</b> pour les entreprises artisanales ;</p> <p>La <b>spécialisation du sud du territoire</b>, le plus en lien avec la métropole, vers les secteurs de la logistique et de l'économie numérique.</p>	<p><b>Une répartition des surfaces foncière très contrastée</b> avec une concentration dans le Grand Cubzaguais ;</p> <p><b>Une rareté de l'offre foncière pour les entreprises artisanales</b> et le développement de ces projets sur les territoires voisins.</p>
---	---



7

**Commerces : une  
forte concurrence  
entre offre  
périphérique et offre  
de proximité**



# I. L'offre commerciale et artisanale du territoire

## 1. Répartition de l'offre par secteur géographique

**548 commerces et services maillent le territoire de Cubzaguais Nord Gironde.**

La commune de Saint-André de Cubzac et ses différents pôles commerciaux concentrent à eux seuls près de 46% de l'offre (254 établissements).

La commune de Cavaignac constitue le second pôle commercial du territoire du SCoT (74 commerces, soit 14% de l'offre). Seule la commune de Mombrier ne dispose pas d'offre commerciale à ce jour.

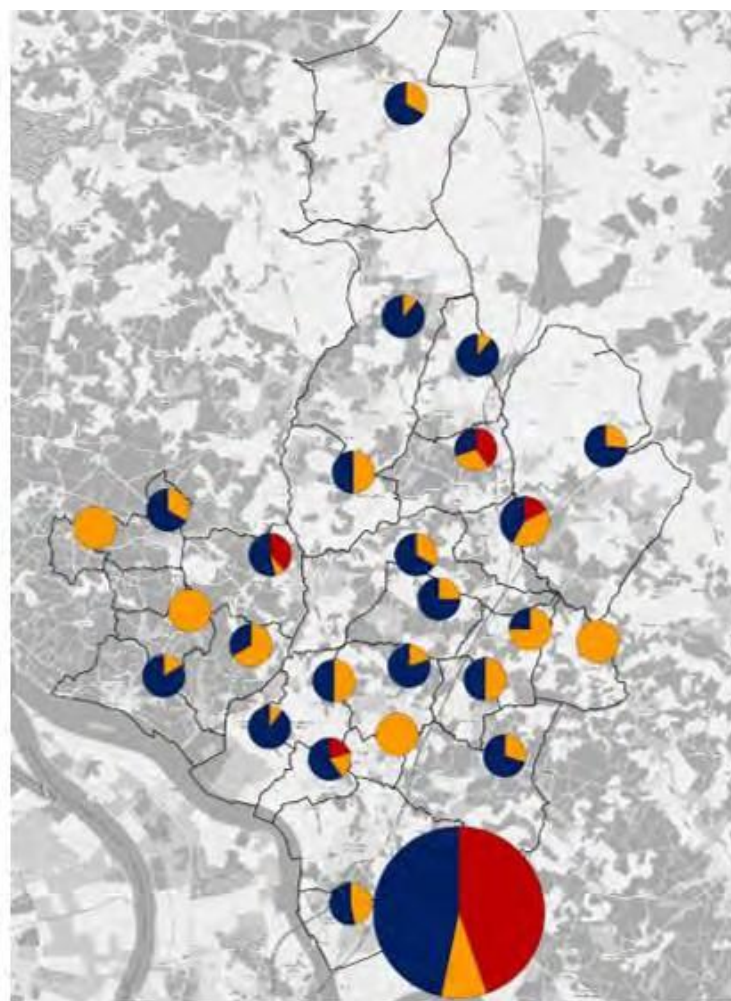
Le maillage de l'offre de commerce permet à l'ensemble des habitants du SCoT de disposer de l'ensemble de la gamme du quotidien à moins de 10 minutes.

Il convient néanmoins de souligner qu'en dehors des polarités commerciales du territoire (Saint-André de Cubzac, Cavaignac, Saint-Savin, Pugnac et Bourg), le territoire ne dispose que d'une offre relativement peu diversifiée (panier de service restreint à 1 ou 2 commerces) et ne répond que partiellement aux besoins de la population.

L'offre implantée en centre-ville et en centre-bourg représente au total 301 établissements, soit 55% du volume de commerces du territoire.

De manière complémentaire, 19% de l'offre commerciale de Cubzaguais Nord Gironde est implantée en-dehors du tissu urbain et des zones d'activités commerciales. Ces commerces isolés répondent essentiellement à des besoins du quotidien et hebdomadaires de la population.

*Implantation de l'offre commerciale à l'échelle du territoire du SCoT*



Légende :

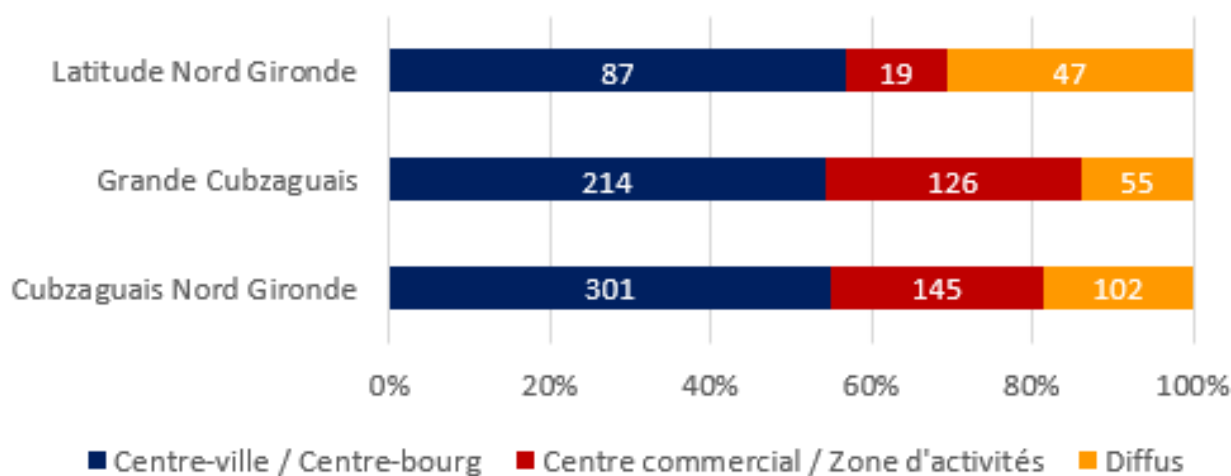
Centre-ville / centre bourg

Centre commercial / zone d'activités

Diffus



## Nature de l'implantation commerciale



Source : Base de données SIRENE

## 2. Offre commerciale et implantation du tissu commercial sur les communes du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde

Commune	Nombre de commerces	Nature de l'implantation		
		Centre-ville	Zone d'activités	Diffus
		Centre bourg	Centre commercial	
Grand Cubzaguais				
Bourg	40	36	7	0
Cubzac les Ponts	17	9	8	0
Gauriaguet	3	2	2	0
Lansac	2	0	2	0
Peujard	10	8	2	0
Prignac et Marcamps	10	9	1	0
Pugnac	26	14	2	10

<b>Saint André de Cubzac</b>	255	119	22	114
<b>Saint Gervais</b>	10	6	2	2
<b>Saint Laurent d'Arce</b>	6	3	3	0
<b>Saint Trojan</b>	1	0	1	0
<b>Tauriac</b>	3	1	2	0
<b>Teuillac</b>	3	2	1	0
<b>Val de Virvée</b>	10	7	3	0
<b>Virzac</b>	2	0	2	0
<b>Latitude Nord Gironde</b>				
<b>Cavignac</b>	74	31	30	13
<b>Cezac</b>	6	4	2	0
<b>Civrac de Blaye</b>	2	1	1	0
<b>Cubnezais</b>	4	3	1	0
<b>Donnezac</b>	3	2	1	0
<b>Laruscade</b>	15	11	4	0
<b>Marcenais</b>	2	0	2	0
<b>Marsac</b>	4	1	3	0
<b>Saint Mariens</b>	10	3	3	4
<b>Saint Savin</b>	27	24	3	0
<b>Saint Yzan de Soudiac</b>	9	8	1	0

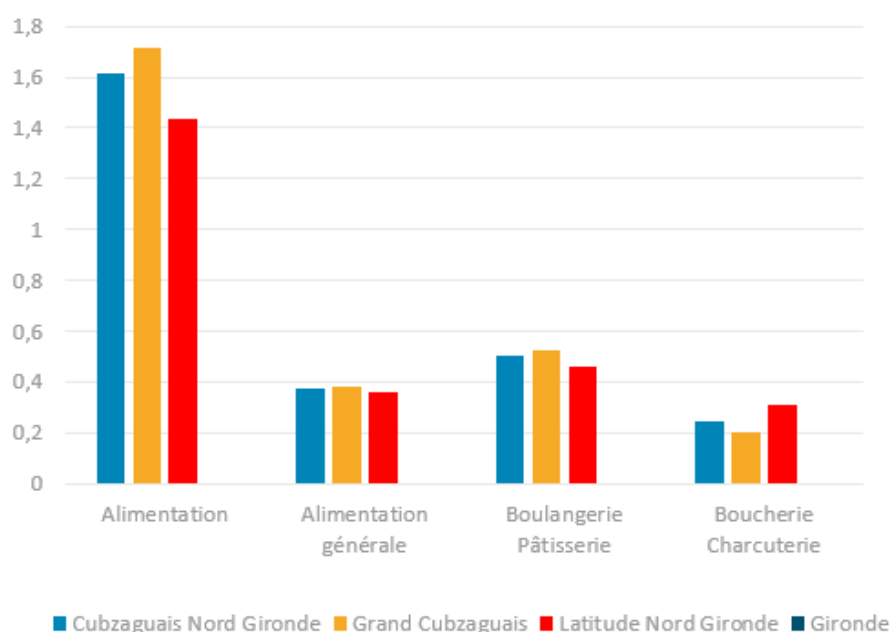
### 3. Densité commerciale locale

#### 548 commerces et services maillent le territoire de Cubzaguais Nord Gironde.

Ce chiffre confère au territoire du Cubzaguais Nord Gironde une densité de 10.15 commerces pour 1000 habitants chiffre légèrement inférieur à la moyenne nationale (12.55 commerces pour 1000 habitants).

Si le territoire se positionne dans les ratios nationaux en matière d'offre alimentaire et parvient à répondre aux besoins de la population, cette dernière laisse une place importante aux commerces spécialisés (18% de l'offre).

*Densité commerciale pour 1000 habitants, activités alimentaires :*



Source : Base de données SIRENE Traitement : PRaxidev

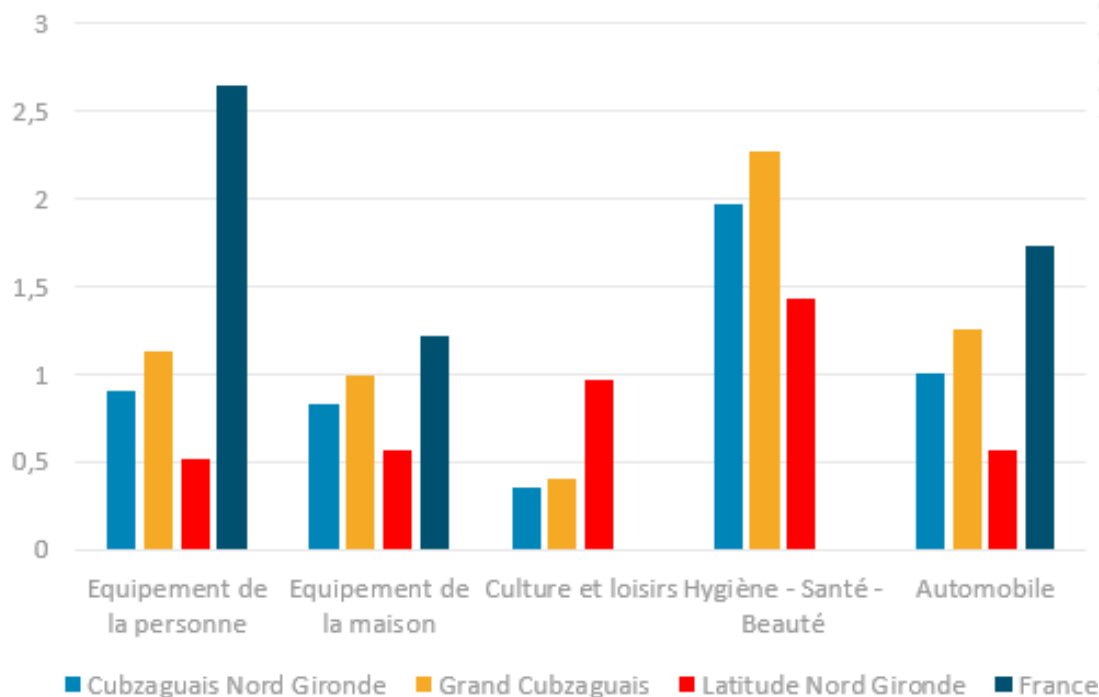
L'offre non-alimentaire à l'inverse s'avère beaucoup moins présente sur le territoire du Cubzaguais Nord Gironde.

Une attention particulière doit en effet être portée sur l'équipement de la personne et l'équipement de la maison notamment : il s'agit d'achats plus occasionnels, pour lesquels la population se retourne plus facilement vers l'offre commerciale de la Métropole bordelaise.

L'offre commerciale de Cubzaguais Nord Gironde satisfait en effet majoritairement des besoins du quotidien et hebdomadaires (69% de l'offre) pour lesquels le temps d'accès est plus faible (moins de 10 minutes).



### Densité commerciale pour 1000 habitants, activités non alimentaires :

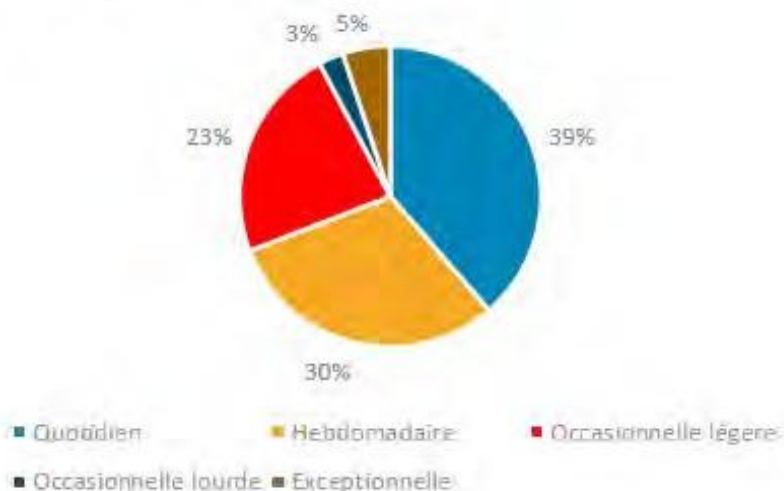


Source : Base de données SIRENE Traitement : PRaxidev

En matière de commerce, ces premiers éléments positionnent le territoire comme dédié avant tout à la proximité et non comme un territoire de destination commerciale.

L'offre occasionnelle légère et lourde se concentre majoritairement sur Saint-André-de Cubzac et ses zones d'activités commerciales (Ecoparc Aquitaine, La Garosse, Barotte – Bois Milon...).

### Nature de l'offre commerciale :

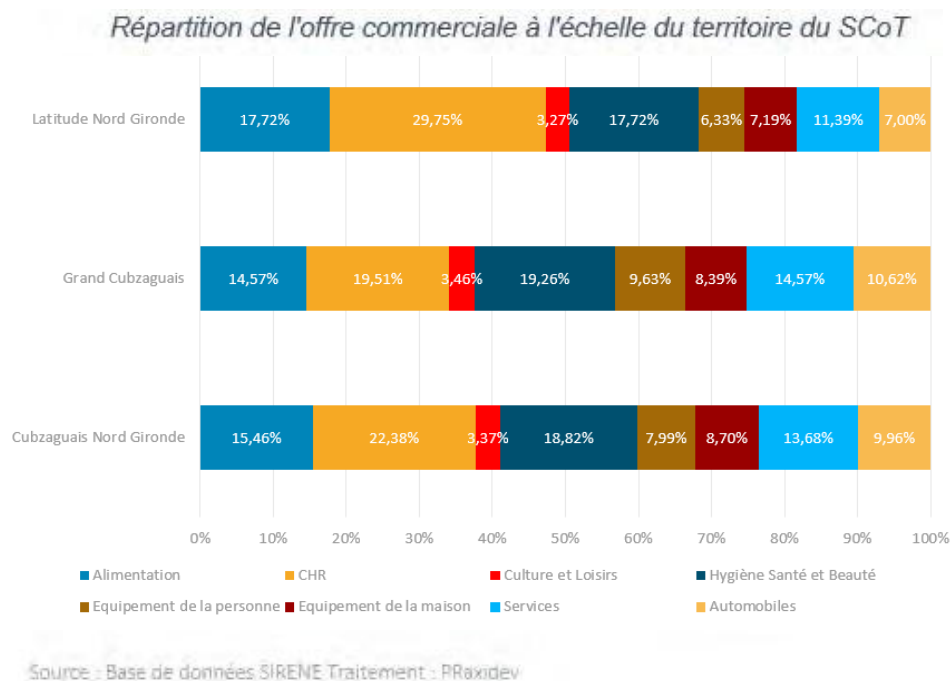


Source : Base de données SIRENE Traitement : PRaxidev

## 4. Répartition de l'offre par secteur d'activité

La dynamique commerciale observée sur les intercommunalités du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde diffère sensiblement, même si chaque territoire présente une offre relativement diversifiée et complémentaire.

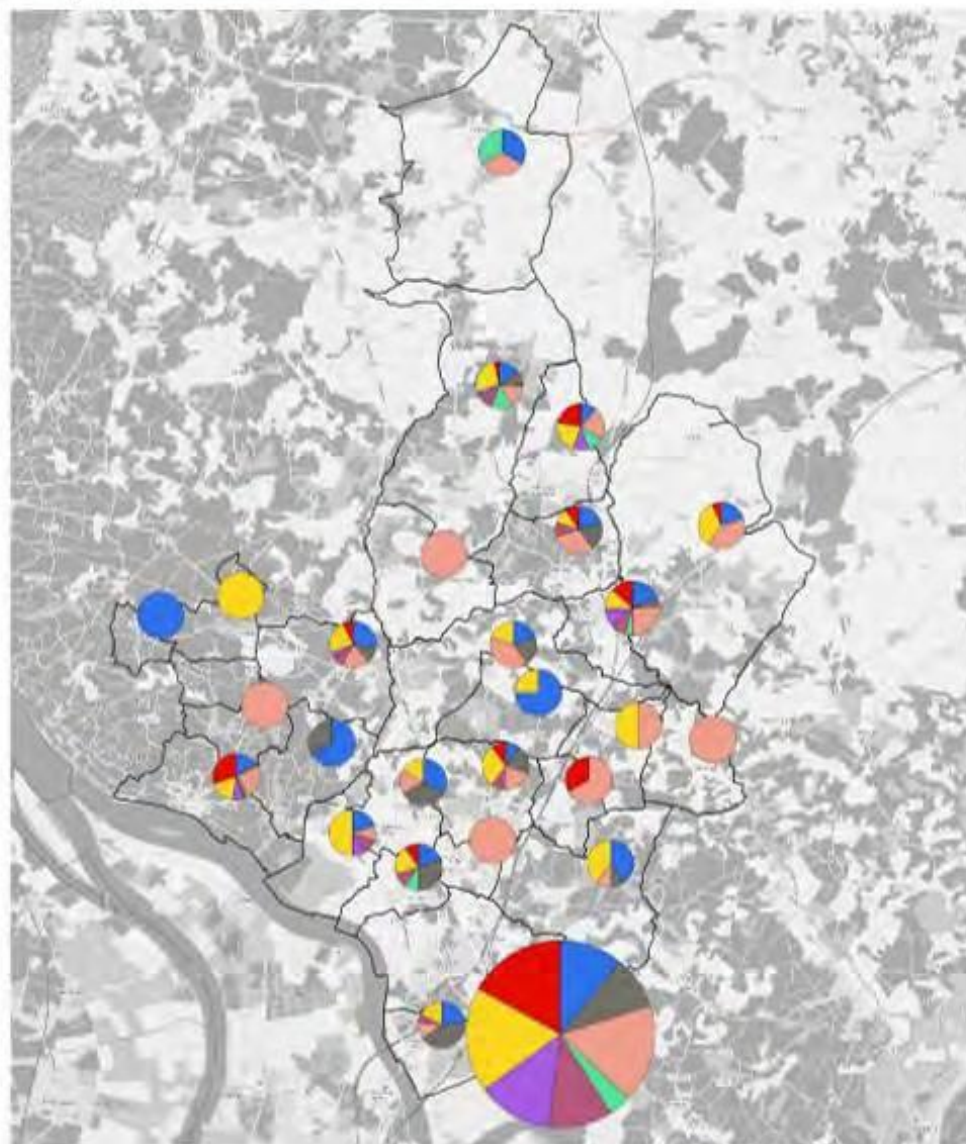
Cette dernière permet en effet de couvrir un large éventail de besoins de la population et des clientèles touristiques.



### Sur les deux Communautés de communes, nous pouvons néanmoins pointer :

- Une offre commerciale dans le secteur automobile (concessionnaire, garage...) sur- représentée sur le territoire et notamment sur la Communauté de communes du Grand Cubzaguais. Le fort niveau d'équipement des ménages et la dépendance des habitants à l'automobile expliquent en grande partie cette situation.
- Une offre de commerces dit de convivialité, notamment de restauration traditionnelle, prépondérante sur le territoire. Ces derniers représentent en effet près de 22% du tissu commercial.
- Une faiblesse de l'offre culturelle et de loisirs sur l'ensemble du territoire.

### Cartographie de l'offre commerciale :



Légende :

Alimentation	CHR	Culture et loisirs	Hygiène, santé et beauté	
Équipement de la personne	Équipement de la maison	Services	Automobile	

Source : Base de données SIRENE

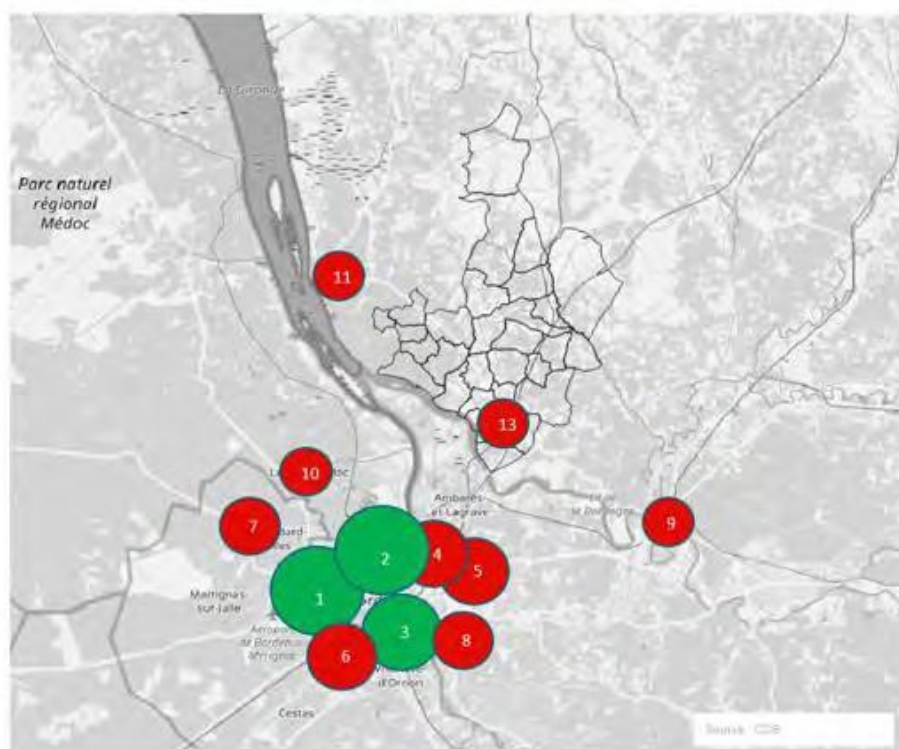
## 5. Les grandes et moyennes surfaces commerciales

Dans son cahier des tendances 2018, la DDTM de Gironde a élaboré une carte des principaux pôles commerciaux de la Gironde de la Métropole bordelaise. Saint-André-de Cubzac, avec une surface

de 16 489 m<sup>2</sup>, est l'une des plus petites polarités commerciales de la Gironde. Les 8 pôles commerciaux de la Métropole de Bordeaux représentent 669 000m<sup>2</sup> de surface commerciale.



## Les pôles commerciaux en Gironde



Légende :



Pôles régionaux



Pôles structurants

N°	Nom	Surface
0	Bordeaux centre	139 811 m <sup>2</sup>
1	Mérignac	191 607 m <sup>2</sup>
2	Bordeaux Lac	122 227 m <sup>2</sup>
3	Bègles Rives d'Ancins	88 474 m <sup>2</sup>
4	Lormont Rive Droite	64 438 m <sup>2</sup>
5	Sainte Eulalie	60 669 m <sup>2</sup>
6	Pessac Bersol	55 688 m <sup>2</sup>
7	St Médard en Jalles	43 293 m <sup>2</sup>
8	Bouliac Floirac	42 574 m <sup>2</sup>
9	Libourne le Verdet	36 846 m <sup>2</sup>
10	Le Pian Médoc	31 898 m <sup>2</sup>
11	Cars la Gruppe	30 862 m <sup>2</sup>
12	Ambarès et Lagrave	22 519 m <sup>2</sup>
13	Saint André de Cubzac	16 489 m <sup>2</sup>

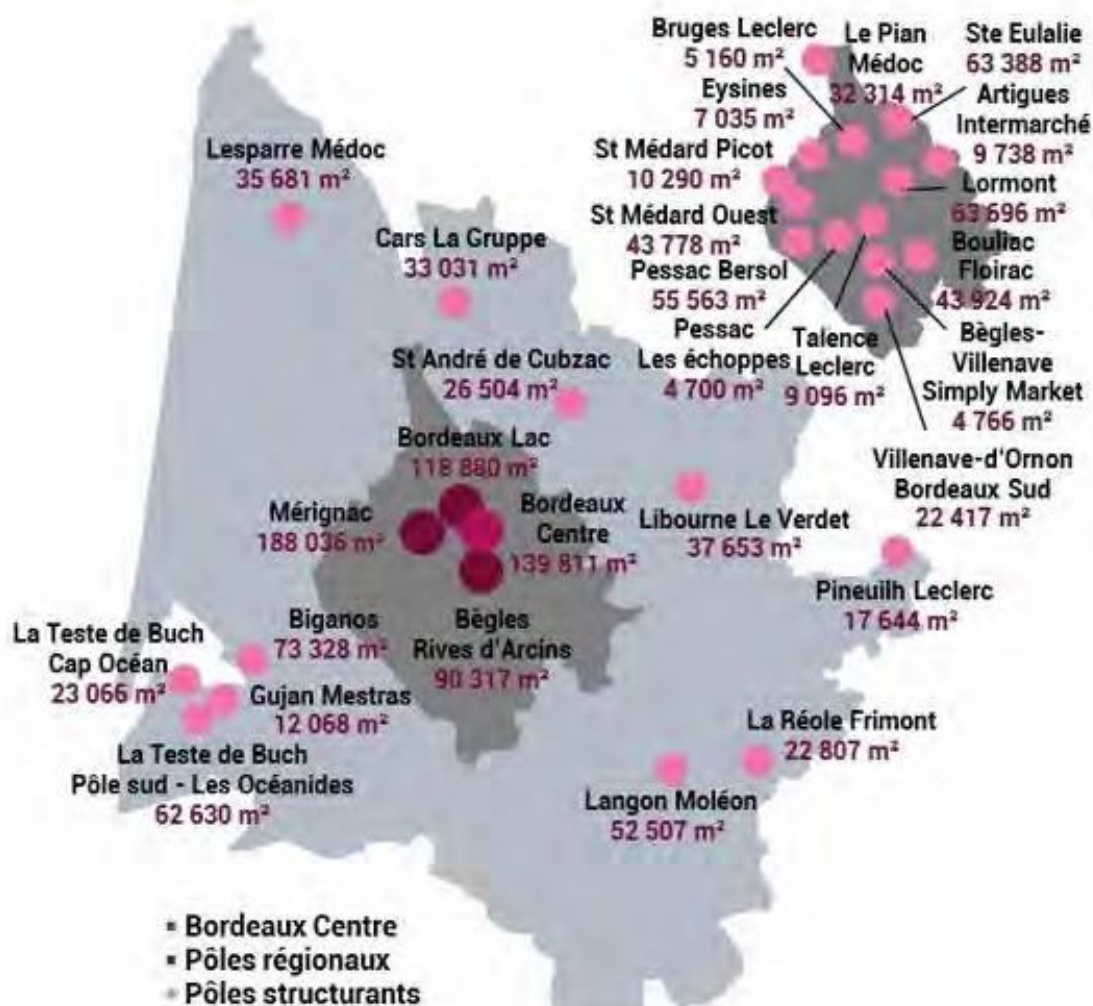
La Métropole de Bordeaux concentre l'essentiel de l'offre commerciale du département de la Gironde (50% des établissements commerciaux).

La commune de Saint-André-de-Cubzac constitue pour sa part à l'échelle du département de la Gironde un pôle structurant permettant de répondre aux besoins de la Haute-Gironde dans son ensemble. La commune de Cavaignac qui ne figure pas dans la grille d'analyse de la DDTM et de la CCIB apparaît à l'échelle du périmètre du SCOT, un pôle secondaire.

**En dehors du périmètre intercommunal, la population du SCOT dispose d'une offre commerciale en grande et moyenne surface sur les polarités commerciales suivantes :**

- Libourne
- Cars la Grippe
- Blaye
- Jonzac

*Polarités en grande et moyenne surface identifiées dans le cadre de l'observatoire du commerce de la Gironde (édition 2019) :*



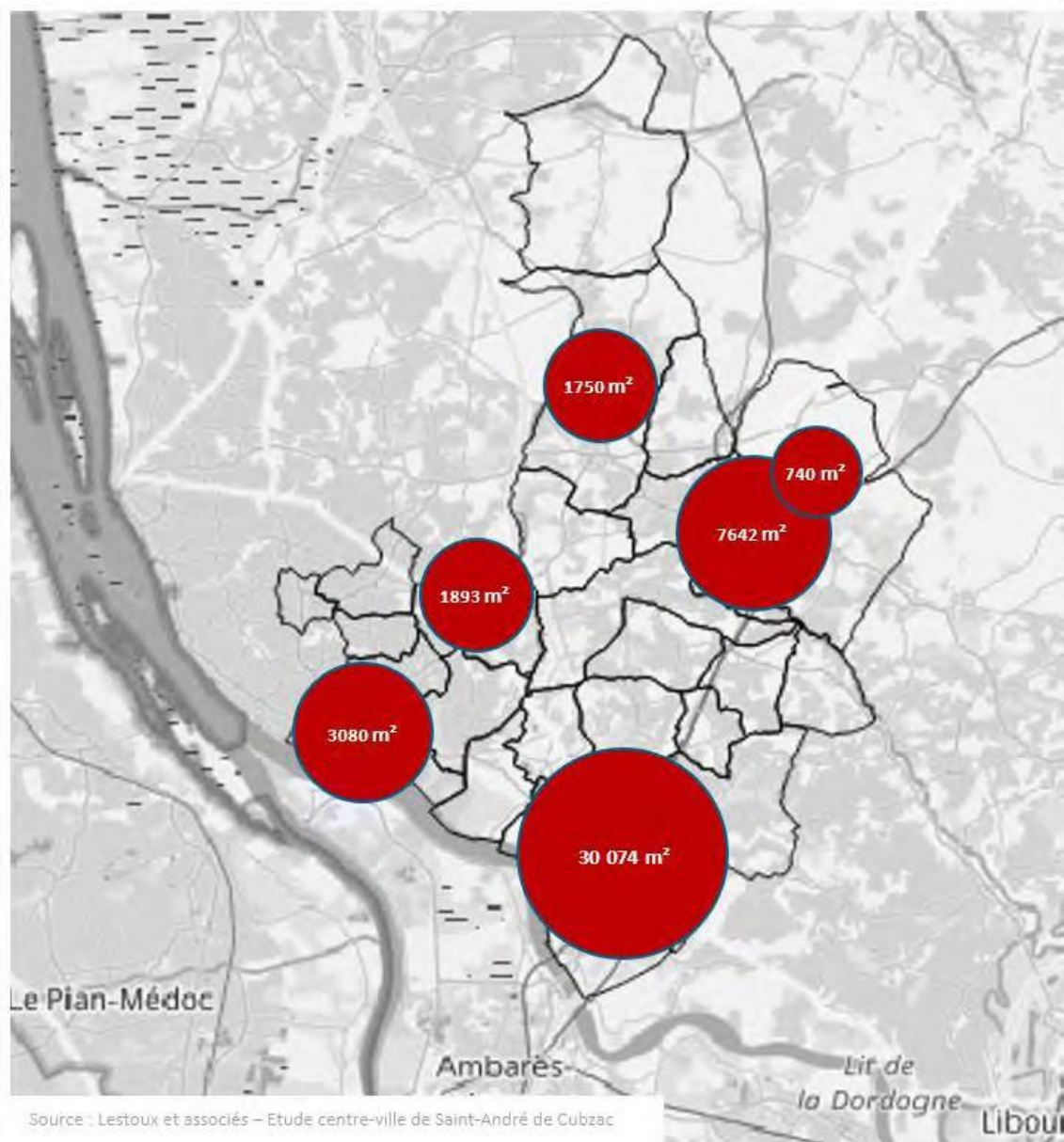
Source : Observatoire de l'Offre commerciale, CCI Bordeaux Gironde, avril 2019.

A l'échelle des intercommunalités de Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde, 45 200 m² de grandes et moyennes surfaces commerciales sont comptabilisées.

#### On observe les polarités commerciales internes suivantes :

- L'Ecoparc Aquitaine regroupant les enseignes suivantes : Decathlon Easy, Bricomarché, Roady, Général d'Optique...
- La zone d'activités de La Garosse avec les enseignes suivantes : Picard Surgelé, Cache-cache, Action France...
- Le centre commercial de l'avenue de Paris à Cavignac : Super U, Mr Bricolage, Action, Autovision...
- Le pôle commercial Bellevue de Saint-Savin (Intermarché)
- Le pôle commercial des Fontaines de Saint-André-de-Cubzac (Intermarché),
- La zone d'activité du parc Bellevue à Pugnac avec : Intermarché, Dekra, Alliance Bourg atelier des vins, Gedimat, Citroën...

**L'évolution des surfaces commerciales en grande et moyenne surface** observée sur le territoire entre 2011 et 2018 s'est essentiellement concentrée sur l'Ecoparc de Saint-André de Cubzac (25 966 m<sup>2</sup> autorisé) et l'extension du centre commercial de l'Avenue de Paris à Cavignac (+1713 m<sup>2</sup>).

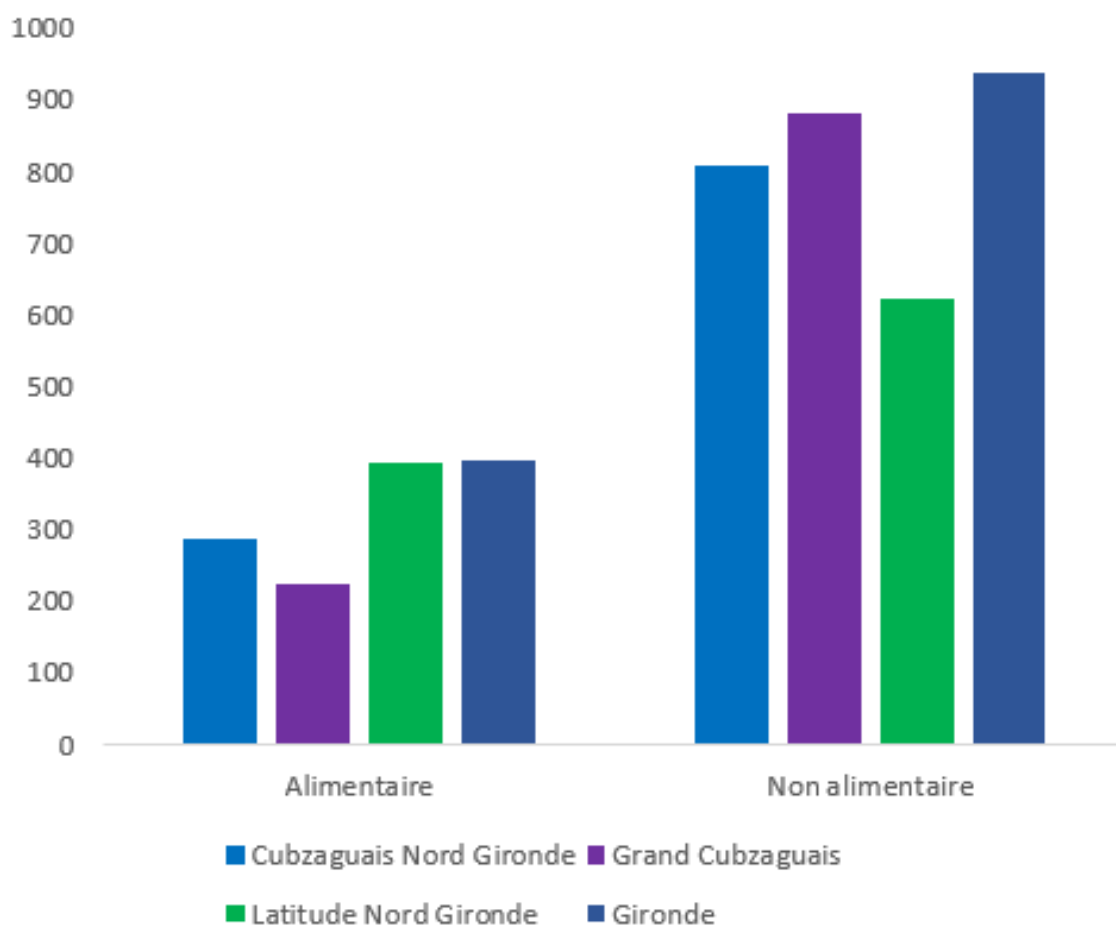


Au-delà de cette lecture des centres commerciaux et des polarités commerciales existantes à l'échelle du SCoT de Cubzaguais Nord Gironde, le territoire se caractérise par une densité en grande et moyenne surface inférieure au niveau départemental tant au niveau de l'offre alimentaire que non alimentaire.

Le développement récent de l'Ecoparc et de ses activités de commerce non alimentaire a permis à la Communauté de communes du Grand Cubzaguais de se rapprocher de la dynamique départementale, tout en demeurant moins importante (880/1000 sur la Communauté de communes et 938/1000 en Gironde). La faiblesse de l'offre culturelle et de loisirs sur le territoire peut expliquer ce décalage.



## Densité commerciale en GMS pour 1000 en 2018



Source : Explore – Traitement : Praxidev

## 6. Les commerces non sédentaires

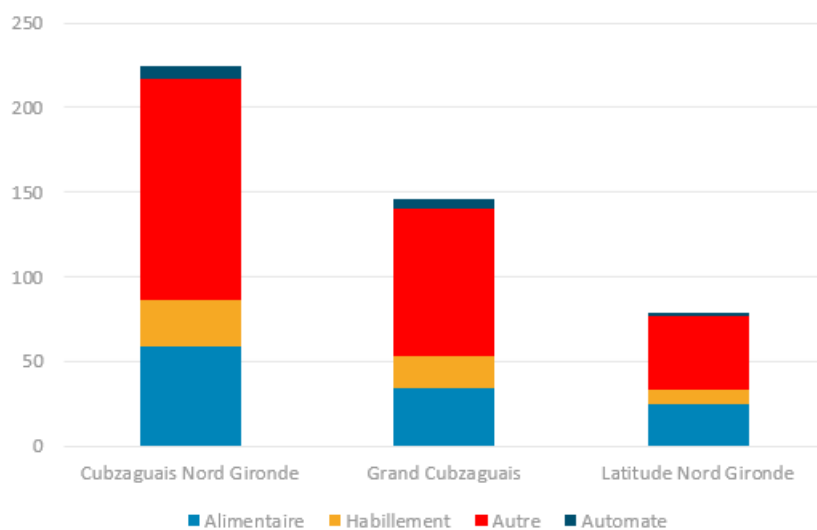
### Les établissements de vente à distance et ambulants

En complément de l'offre traditionnelle et en grande et moyenne surface, les Communautés de communes de Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde disposent également d'une offre de commerces ambulants : en effet, 225 établissements du territoire de Cubzaguais Nord Gironde participent à cette dynamique.

À cela s'ajoutent les 38 établissements dont l'activité relève de la vente en ligne et à distance recensés sur les deux intercommunalités.



### Etablissements économiques relevant du commerce ambulant sur le territoire



Source : Base de données SIRENE Traitement : PRaxidev

## Les marchés de plein vent

Afin de compléter l'offre commerciale traditionnelle, les marchés des communes de Cubzaguais Nord Gironde contribuent à répondre aux besoins et aux attentes de la population et du territoire :

	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dimanche
<b>Grand Cubzaguais</b>							
Boulogne							
Peujard							
Pugnac							
Saint André de Cubzac							
Saint Genès							
Saint Laurent d'Arde							
Vivac							
<b>Latitude Nord Gironde</b>							
Cavignac							
Cubzac							
Cubzac de Blaye							
Cubnezais							
Donnezac							
Laruscade							
Saint-Savin							
Saint-Vincent de Soudiac							

Source : Sites internet des communes

## La vacance commerciale

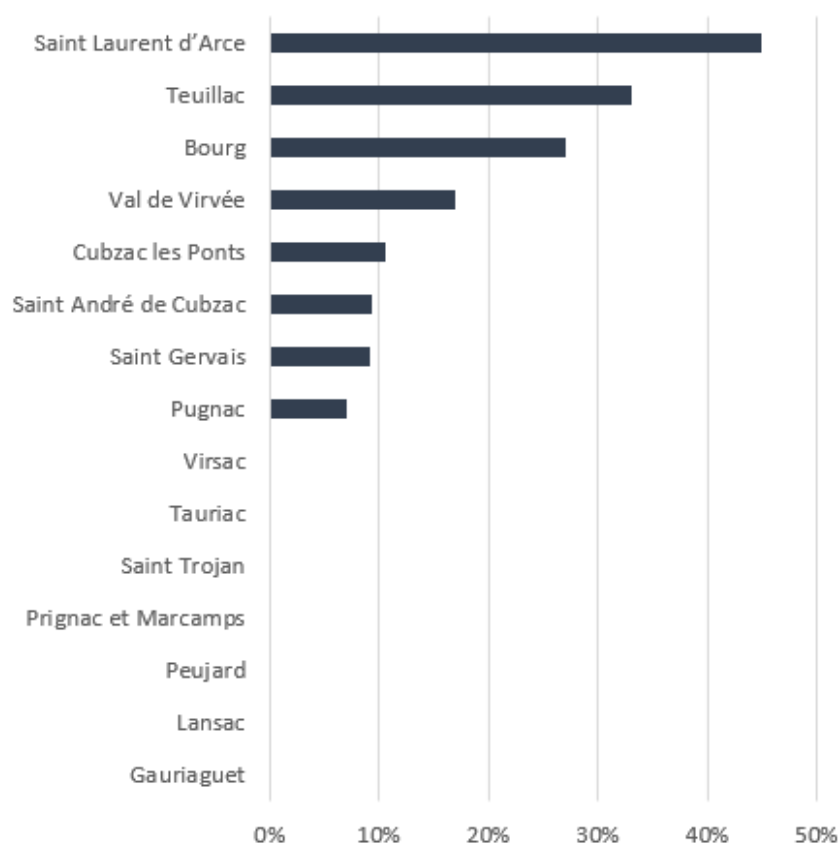
Le territoire de Cubzaguais Nord Gironde observe un niveau de vacance commerciale de 12%. Cette dernière est liée à la fois à une fragilité de l'offre commerciale de centre-bourg et de centre-ville d'une part et au report de l'offre des centralités vers la périphérie d'autre part (cas du Bricomarché de Saint-André de Cubzac).

**Plusieurs communes sont particulièrement concernées par ce phénomène de vacance commerciale :**

- Bourg,
- Cavignac,
- Saint Savin,
- Saint-Laurent-d'Arce,
- Et Saint André de Cubzac.

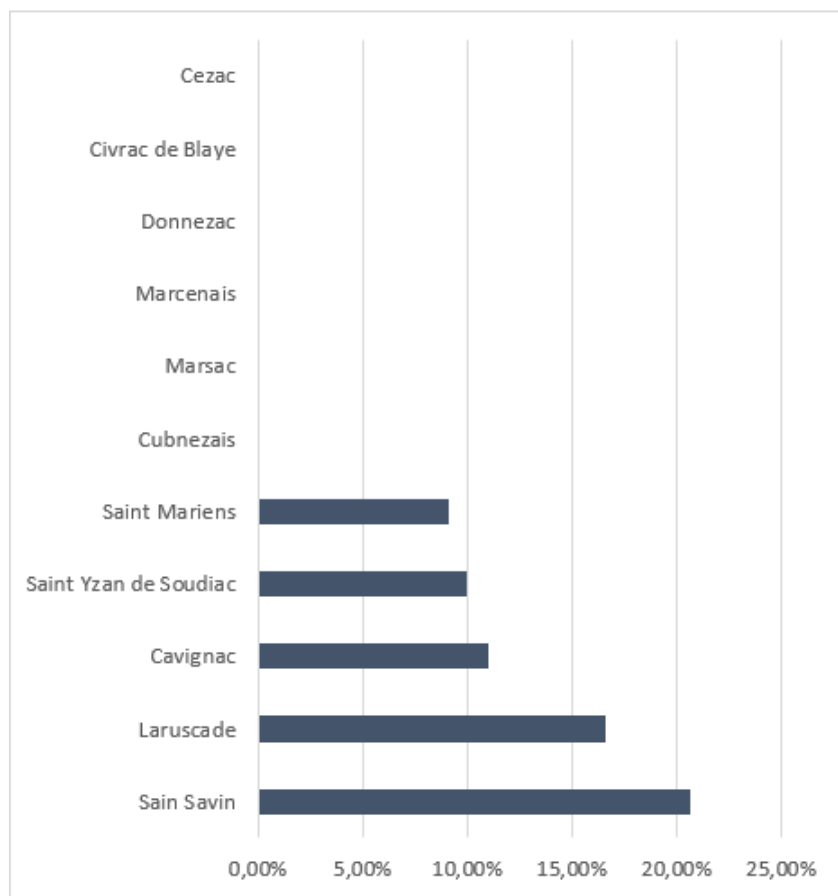
Certaines communes faisant état d'une vacance inexistantes ont vu au cours de ces dernières années, leurs cellules commerciales muter vers une offre de logement. Cette absence de cellules commerciales disponibles ne permet ainsi pas à ces communes d'accueillir de nouvelles activités.

*Vacance commerciale dans les communes de la Communauté de communes du Grand Cubzaguais*



Source : Praxidev : afin de mesurer le niveau de vacance commerciale, une visite de l'ensemble des centres bourgs du territoire du SCOT de Cubzaguais Nord Gironde a été réalisée. Cette dernière a été consolidée avec l'exploitation de la base de données Sirène relative aux établissements économiques et à l'implantation de l'activité).

### Vacance commerciale dans les communes de Latitude Nord Gironde



Source : Praxidev : afin de mesurer le niveau de vacance commerciale, une visite de l'ensemble des centres bourgs du territoire du SCOT de Cubzaguais Nord Gironde a été réalisée. Cette dernière a été consolidée avec l'exploitation de la base de données Sirène relative aux établissements économiques et à l'implantation de l'activité).

## 7. Evolution globale

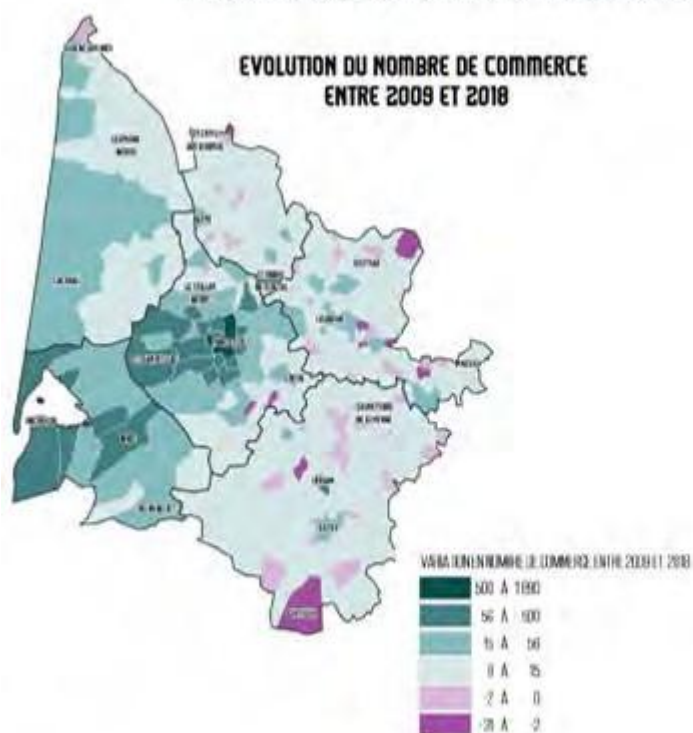
Entre 2009 et 2018, l'offre commerciale des communes de Cubzaguais Nord Gironde a été relativement stable, voire a pu progresser sur les communes de Saint-André de Cubzac, Peujard et Cavignac, soit le long de la nationale 10. A l'inverse, la commune de Mombrier a perdu sur cette période son dernier commerce.

Cette stabilité du tissu commercial s'inscrit dans un contexte de forte progression de l'offre commerciale sur la Métropole de Bordeaux et des communes de l'Est de la Gironde.

L'évolution de l'offre commerciale du territoire a pu néanmoins se faire au détriment de l'offre des centres villes et des centres bourgs et au profit d'une offre commerciale de périphérie et en centres commerciaux.

Ce report de l'offre commerciale des centres villes vers des pôles commerciaux de périphéries en mesure de capter les flux routiers se traduit par une perte de vitalité et de cohésion territoriale.

## Projets acceptés en CDAC hors Bordeaux Métropole



Source : Base de données SIRENE Traitement : PRAXIDEV

### Commerce vacant de Saint Yzan de Soudiac et pôle commercial de périphérie de Cavignac



### Zone d'activité commerciale de la Garosse - Saint André de Cubzac





## LES AUTORISATIONS CDAC

Le dynamisme de Bordeaux Métropole et le réaménagement de nouveaux quartiers se sont traduits au cours des dernières années par une concentration des demandes en CDAC / CNAC sur ce seul territoire (67% des demandes en 2018 et 86% des surfaces autorisées).

Sur le territoire de la Haute Gironde et du Libournais, les demandes de création, d'extension et de transfert ont été relativement limitées depuis 2015, les projets portant essentiellement sur l'aménagement de drives ou le réaménagement d'offres existantes.

Les dossiers déposés en CDAC / CNAC sur le territoire du SCoT Cubzaguais Nord Gironde depuis 2015 ont été les suivants :

Année	Nombre de dossier	Surface autorisée	Surface refusée	Commentaire
2019	0			
2018	0			
2017	1	-3 884 m <sup>2</sup>		Réduction du projet de l'Ecoparc Aquitaine
2016	3	2450 m <sup>2</sup>		Extension Monsieur Bricolage et création d'une galerie marchande à Cavignac (Super U)
		626 m <sup>2</sup>		Carrefour Market (Bourg)
2015	3		14 733 m <sup>2</sup>	Refus du projet de village des marques en CNAC
		651 m <sup>2</sup>		Extension Super U de Cavignac
		982 m <sup>2</sup>		Création Leclerc Express (refus en CDAC)

Source : CDAC Traitement : PRaxidev

Le projet de village des marques, un temps envisagé sur la commune de Saint-André-de Cubzac puis de Coutras a fait l'objet de plusieurs refus successifs en raison notamment d'un risque de fragilisation de l'offre commerciale de centre-ville sur les communes aux alentours. Aucun autre projet de pôle commercial d'envergure n'est envisagé à ce jour sur les intercommunalités limitrophes.

Dans le cadre de ses Orientations Départementales pour un Aménagement Commercial en Gironde (ODAC), le conseil départemental a souligné que les besoins en grande et moyenne surface étaient couverts à l'horizon 2022. L'enjeu est de consolider l'offre de proximité et de centre-ville.

### Projets acceptés en CDAC hors Bordeaux Métropole



L'enquête menée auprès des ménages par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux en 2016 a permis de définir le comportement d'achat des habitants de la Haute Gironde (Communauté de communes du Grand Cubzaguais, de Latitude Nord Gironde, de Blaye et de L'Estuaire) :

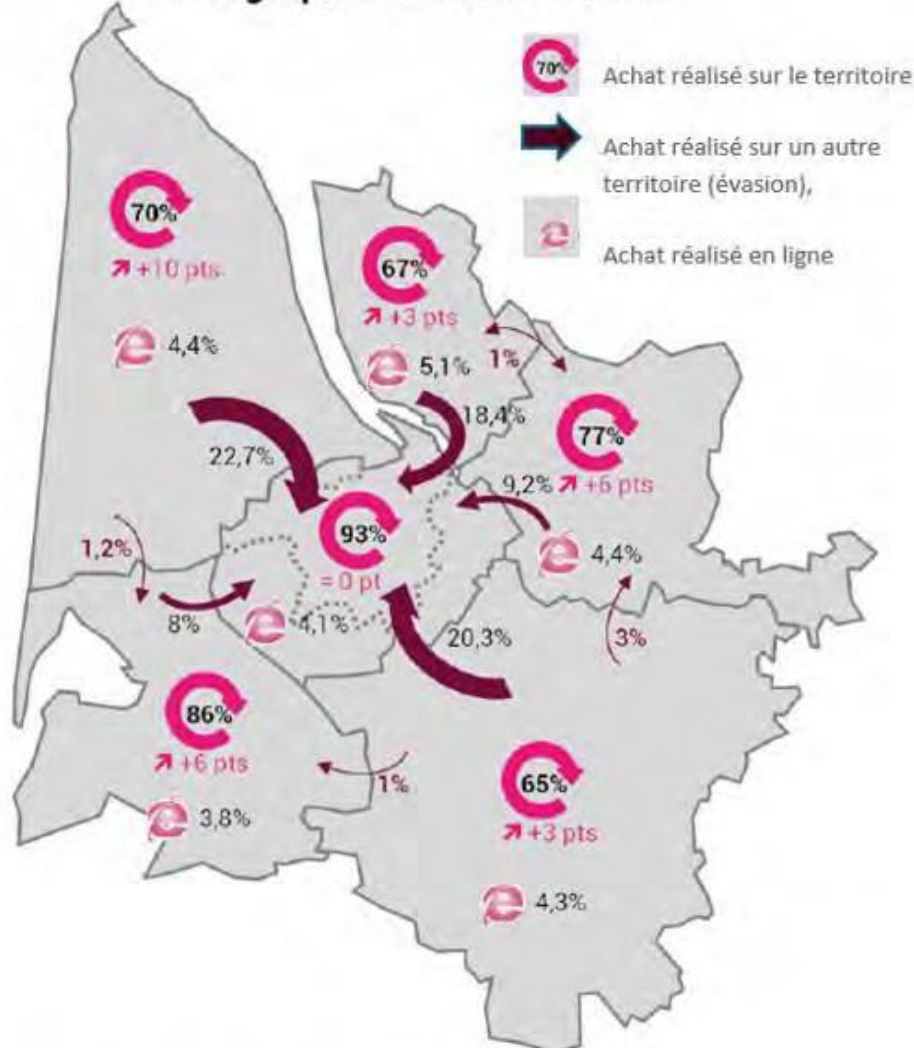
- 2/3 des dépenses des ménages de la Haute Gironde sont réalisées sur le territoire.
- 18% des dépenses sont réalisées au sein de la Métropole bordelaise. Cette dernière profite à la fois de la largeur de son éventail d'offre et des migrations pendulaires domiciles / travail.
- 5% des dépenses réalisées sur internet.

Le développement d'une offre commerciale nouvelle et notamment de l'Ecoparc Aquitaine semble avoir eu pour effet de réduire le niveau d'évasion commerciale observé sur le territoire de la Haute-Gironde. En effet, la précédente analyse réalisée par la CCIB en 2013 faisait apparaître un niveau d'évasion commerciale de 25% (soit une baisse de 7 points entre 2013 et 2016).

En revanche, le territoire de Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde ne dispose pas actuellement d'offre commerciale et d'enseigne suffisamment différenciante pour faire du territoire un pôle attractif auprès des autres intercommunalités de Gironde ou de Charente.

Le marché commercial potentiel du territoire de la Haute-Gironde est évalué à 808 millions d'euros par la CCIB. Soulignons que le bilan des principaux hypermarchés du territoire fait apparaître un niveau de chiffre d'affaires supérieur à 30 millions d'euros chacun.

## Géographie d'achat Gironde



Source : Enquête ménages AID 2015/ traitement CCIB 2016

Cette évolution des pratiques de consommation à l'échelle de la Haute-Gironde ne doit néanmoins pas masquer des dynamiques distinctes entre les pôles commerciaux d'une part et les différentes typologies d'offre d'autre part.

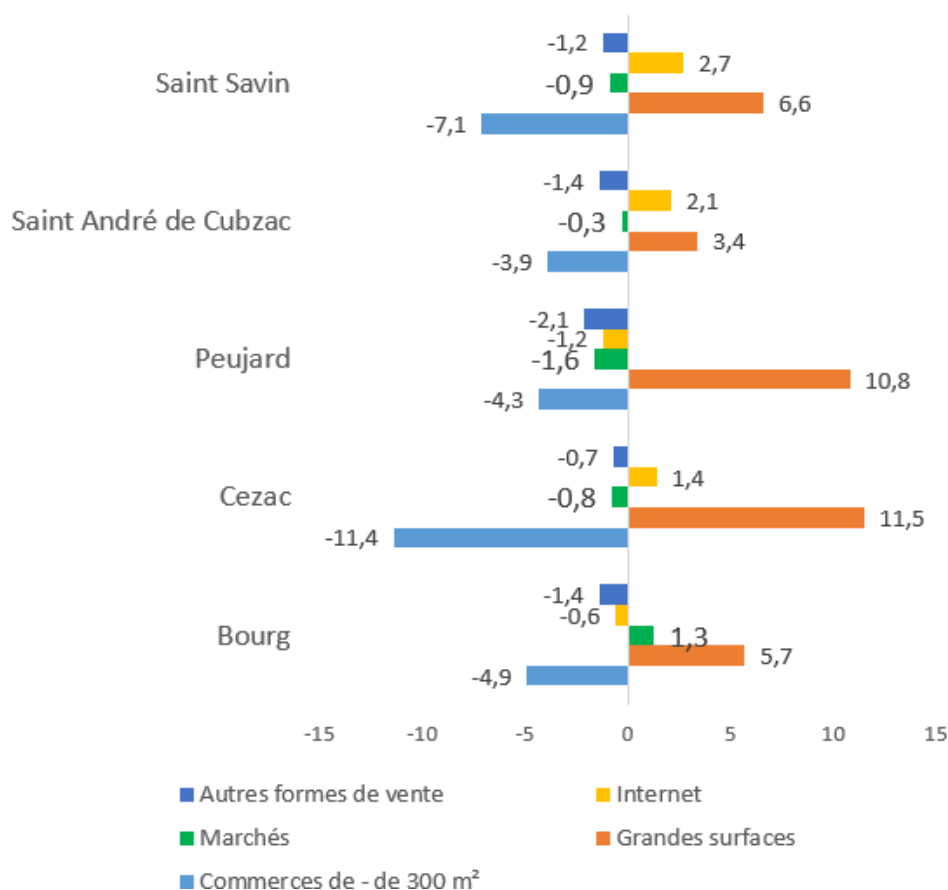
En effet, si les grandes et les moyennes surfaces du territoire ont pu observer une progression substantielle de leur part de marché, les commerces de proximité ont constaté un retrait de leur activité et une fragilisation de leur modèle en 2011 et 2017. Les marchés en-dehors de celui de Bourg ont également observé un retrait de leur part de marché.

Ce constat de renforcement de la grande distribution porte à la fois sur les achats alimentaires et non alimentaires.



Cette tendance de fond doit interroger les intercommunalités du Grand Cubzaguais et de Lattitude Nord Gironde sur l'équilibre de l'offre commerciale à développer sur leurs territoires respectifs.

*Évolution des parts de marchés des différentes offres commerciales entre 2011 et 2017*



## II. Bilan synthétique : commerces

>> ATOUTS	>> FAIBLESSES
<p><b>La concentration de l'offre commerciale à Saint-André-de-Cubzac</b> (46% des commerces) et à Cavignac (14%) et un maillage de commerces de proximité dans toutes les communes ;</p> <p>55% des commerces implantés en centre-ville ou centre-bourg et une surreprésentation des commerces de restauration marquant la vocation commerciale de proximité ;</p> <p><b>Une offre de commerces ambulants et de marchés complétant</b> l'offre de proximité ;</p> <p><b>La présence de plusieurs polarités commerciales proposant des grandes et moyennes surfaces</b> : l'Ecoparc Aquitaine, le Géant Casino de la Garosse, l'Intermarché de Pugnac le Super U de Cavignac, l'Intermarché de Saint-Savin.</p>	<p><b>Une densité commerciale</b> (10,15 commerces pour 1 000 habitants) <b>inférieure à la moyenne nationale</b> (12,55) ;</p> <p>Une <b>offre de commerces peu diversifiée</b> ne répondant que partiellement aux besoins de la population avec peu de commerces spécialisés provoquant une évasion commerciale relativement importante vers la métropole bordelaise ;</p> <p>Une <b>faiblesse de l'offre culturelle et de loisirs</b> ;</p> <p>Un <b>taux de vacance commerciale préoccupant</b> dans les centres-bourgs de certaines communes : Saint-Laurent-d'Arce (45%), Teuillac (32%), Bourg (28%), Saint-Savin (21%), Laruscade (17%), Val-de-Virvée (17%) en partie causé par la concurrence des grandes surfaces commerciales de périphérie.</p>
>> OPPORTUNITES	>> MENACES
<p>Le <b>renforcement des polarités commerciales existantes</b> autour de Saint-André-de-Cubzac et de Cavignac ;</p> <p>La <b>consolidation de l'offre commerciale de proximité</b> dans les centres-bourgs afin de maintenir un maillage fin et de limiter les déplacements quotidiens ;</p> <p>La <b>recherche de l'équilibre entre l'offre de centre-ville et centre-bourg et les centres commerciaux de périphérie</b> ;</p> <p><b>L'accompagnement des actions de prévention et de résorption</b> de la vacance commerciale, à l'image de celles engagées à Saint-André-de-Cubzac.</p>	<p>La <b>désertification commerciale des centres-bourgs</b> au bénéfice des centres commerciaux de périphérie ;</p> <p>La <b>forte consommation de foncier naturel et agricole</b> liée à la construction de grandes surfaces de commerce.</p>



8

## **Tourisme : une offre en progression**

## I. Offre touristique présente sur le territoire du Cubzaguais Nord-Gironde

Le territoire du Cubzaguais Nord Gironde possède des atouts à la fois naturels et patrimoniaux, ainsi qu'une offre culturelle et de loisirs dense et variée, répartie sur l'ensemble du territoire.

### Principaux atouts du territoire en matière d'offre touristique du Cubzaguais Nord Gironde

<b>Atouts naturels</b>	Rivière Dordogne et Estuaire de la Gironde à 4km. Site du Moron à Prignac Marcamps Anciennes carrières de pierre. Vignoble avec 2 AOC : Côtes de Bourg et Bordeaux supérieur.
<b>Atouts patrimoniaux</b>	Village ancien de Bourg ceinturé de remparts moyenâgeux. Grotte préhistorique de Pair-non-Pair. Moulin de Lansac réhabilité. Musée de la citadelle de Bourg (collection de voitures hippomobiles). Pont Eiffel à Cubzac-les-Ponts. Château Robillard.
<b>Activités de loisirs et pleine nature</b>	Croisières fluviales, randonnée pédestre et cyclo. Visite guidée-rallyes patrimoine. Divers produits touristiques (location de vélos électriques-city golf-audioguides). Offre à la journée ou 1/2 journée à destination de groupes.
<b>Offre culturelle complémentaire</b>	Salle de spectacle du champ de foire, cabaret Plusieurs associations culturelles présentes et proposant une offre diversifiée (théâtre, spectacles humo, concerts).



Pont Eiffel



Musée de la citadelle



Château Robillard

Source : Office du Tourisme Grand Cubzaguais 2019

Les différents lieux de visites des sites du Cubzaguais Nord Gironde sont des générateurs d'attractivité pour le territoire et induisent des flux conséquents : plus de 150 000 entrées ont été comptabilisées dans les lieux de visites du SCoT en 2019, réparties comme suit :



<b>Grotte de Pair-non-Pair à Prignac Marcamps</b>	10 250 entrées <i>Nb : En raison de sa conservation, la grotte est limitée dans son nombre d'entrées annuelles et est contrainte de refuser des visiteurs. Elle comptabilise donc toujours approximativement 10 000 entrées annuelles.</i>
<b>Musée de la citadelle à Bourg</b>	5 500 entrées
<b>Boutique de la Maison des vins des Côtes de Bourg</b>	14 170 entrées
<b>Cabaret Ange Bleu</b>	100 000 entrées
<b>Office de tourisme</b>	18 000 visiteurs
<b>Escales de paquebots fluviaux par an</b>	Environ 250

Ce nombre d'entrées touristiques reste toutefois limité comparativement aux territoires voisins (et notamment à la Métropole de Bordeaux) et fortement porté par le Cabaret Ange Bleu.

## 1. Un potentiel de développement des activités cyclotouristes

Le tourisme à vélo présente un fort potentiel de développement pour le territoire Cubzaguais Nord Gironde. La topographie y est douce et les itinéraires longeant les vignobles et la Dordogne ont des qualités paysagères avérées.

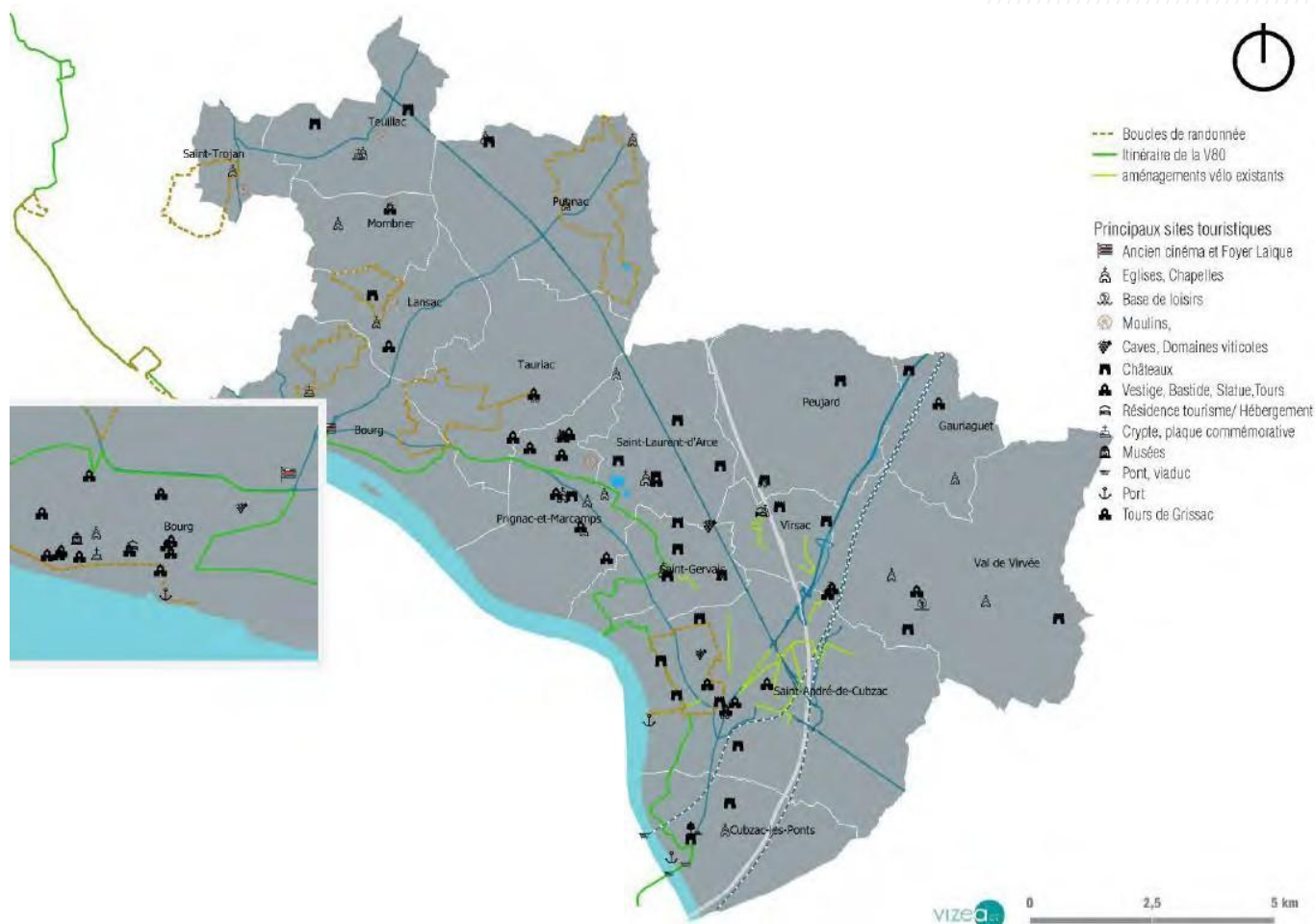
### Le territoire est notamment traversé par plusieurs itinéraires :

- Le Tour de Gironde à Vélo
- Le Canal des 2 mers qui relie Royan à la Méditerranée. A ce titre, il bénéficie d'une signalétique qui jalonne le territoire de Blaye à Cubzac les ponts (environ 60km). Pour autant cet axe comporte à ce jour beaucoup d'axes routiers fréquentés (D669 notamment), et présente donc une certaine dangerosité.

En outre, l'office du tourisme de la CC Grand Cubzaguais dispose de 10 vélos à assistance électrique à la location.

Par ailleurs, elle compte se positionner pour obtenir le label Accueil vélo. Cela permet aux cyclistes d'identifier les établissements et les lieux adaptés à la pratique du tourisme à vélo et de bénéficier ainsi d'un accueil et de services appropriés.





## 2. Capacité d'accueil et nuitées touristiques

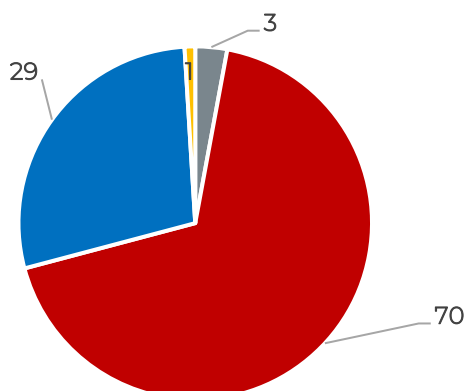
### Capacité d'accueil des hébergements marchands

Le territoire possède une capacité d'accueil de 188 lits marchands (ou emplacements de plein air) en 2019, ce qui représente moins de 0,5 % de la capacité d'accueil de la Gironde. Cette offre se répartie entre 23 propriétés de chambres d'hôtes, 63 meublés touristiques déclarés et 3 campings.

#### **La capacité d'accueil du territoire se caractérise notamment par :**

- La présence d'un seul hôtel sur le territoire : un BNB hôtel dans ZAC Parc d'Aquitaine de Saint-André-de-Cubzac (85 Av. Boucicaut, 33240 Saint-André-de-Cubzac)
- Une offre de lits marchands principalement portée par l'offre en meublés de tourisme, les chambres d'hôtes et l'activité de plein air.

## Répartition des hébergements touristiques du SCoT par typologie | INSEE + Office du tourisme Grand Cubzaguais 2019



■ Hébergement de plein air ■ Meublés de tourisme ■ Chambres d'hôtes ■ Résidence de tourisme

### Zoom sur les établissements de plein air du SCoT

Typologie	Nombre d'établissements de plein air sur le SCoT
Non classés	1
1*	0
2**	1
3***	1
4****	0

**Source : INSEE 2020**

Seule l'offre d'hébergements de plein air bénéficie d'un classement étoilé. En effet, parmi les 3 campings comptabilisés sur le périmètre SCoT, deux sont classés.

### Capacité d'accueil des hébergements non marchands

En complément des hébergements marchands, le territoire possède une capacité d'accueil totale de 122 hébergements non marchands (Airbnb et HomeAway) en 2019.

**Ceux-ci sont toutefois concentrés sur 6 communes du territoire :**

Commune	Nombre d'hébergements non marchands répertoriés sur les sites Airbnb et HomeAway
Bourg	43
Cubzac-les-Ponts	11
Pugnac	11
Saint-André-de-Cubzac	38
Teuillac	19

Source : AirDna, données 2019

Le taux de remplissage des hébergements marchands du Cubzaguais Nord Gironde s'avère relativement fluctuant. A titre d'exemple, les deux principales communes accueillant des hébergements non marchands (Bourg et Saint-André-de-Cubzac) ont un taux d'occupation compris entre 20 et 30% en novembre contre 80 à 90% en août.

## Nuitées touristiques

L'office du tourisme du Grand Cubzaguais a acquis en début d'année 2019 une plateforme permettant un suivi des taxes de séjour. Cette plateforme permet à l'office du tourisme d'enregistrer le nombre de nuitées effectuées sur le territoire, et donc de quantifier la fréquentation touristique de manière précise.

En 2019, la plateforme a enregistré plus de 24 000 nuitées. Ce chiffre reste toutefois à relativiser, car tous les hébergements s'acquittant de la taxe de séjour ne déclarent pas de manière automatique le nombre de nuitées équivalentes.

## 3. Projets touristiques du territoire

Plusieurs projets touristiques sont répertoriés sur le territoire du Cubzaguais Nord Gironde :

### Les projets de développement en matière d'accueil et d'hébergements touristiques :

- Un projet hôtelier sur la ZAC Parc Aquitaine
- L'accompagnement des professionnels du tourisme au classement et/ou à la labellisation
- Le travail autour de l'accueil de la clientèle de camping caristes (chez les viticulteurs et/ou par l'aménagement d'une aire spécifique)

### Les projets en matière de valorisation du patrimoine local :

- Mise en place d'une micro-signalétique des viticulteurs en Bordeaux supérieurs
- Mise en lumière du village ancien de Bourg par une labellisation de notoriété
- Animation de la carte ambassadeur à destination des habitants et des prestataires

Depuis 2017, les Communautés de communes du Grand Cubzaguais, Latitude Nord- Gironde, de Blaye et de l'Estuaire **ont engagé une réflexion commune visant à mieux articuler leurs politiques publiques du tourisme et ainsi offrir une meilleure qualité de service à leurs usagers, au service de leurs territoires.** Grâce à cette volonté partagée, les 4 collectivités ont pu répondre à l'appel projet régional et ont ainsi reçu le soutien financier de la Région, du Département et de l'Europe.

Après concertation, les quatre communautés de communes ont décidé de collaborer selon les orientations suivantes :



- **Axe 1 : Une organisation des filières pour un développement économique renforcé : l'itinérance comme vecteur de découverte "interfilières" du territoire nommé Blaye Bourg Terres d'estuaire (BBTE)**
- **Axe 2 : Une structuration du territoire à accélérer**

A chacun des axes, ont été déterminé des actions :

- Renforcer l'offre de la Route du vin en Blaye et Bourg
- Mise en tourisme de sites patrimoniaux
- Soutien au développement du tourisme fluvial
- Développement des loisirs de pleine nature
- Coordination des moyens pour un accueil + conforme aux pratiques des visiteurs
- Faire converger nos outils numériques et de commercialisation
- Fédérer nos moyens
- Redonner corps à la Route verte en partenariat avec les collectivités de Charente et Charente Maritime

**Chaque année, un plan d'actions accompagné d'un plan de financement est soumis aux organes délibérants.**

De plus, un ensemble de pratiques de mutualisation sont réalisées autour :

- Des éditions touristiques : magazine touristique, guide des activités, guide hébergements...
- Des outils numériques : un site web commun (bbte.fr), une mise en commun des réseaux sociaux sous la bannière bbte
- Des moyens : une plateforme commune de télédéclaration de la taxe de séjour, acquisition du même logiciel de billetterie
- Des actions de communication (OTs+ Syndicats viticoles) via des spots radio, des campagnes de publicité facebook ou des parutions presse, création d'une marque (BBTE), d'un logo, d'une charte graphique, d'une identité
- Des rencontres annuelles avec les prestataires, et actions de professionnalisation à destination des prestataires

**Une stratégie touristique est actuellement portée par la Communauté de communes du Grand Cubzaguais** et vise à dessiner une stratégie de développement touristique et un plan d'action qui permettront d'aboutir à la mise en œuvre d'une politique touristique assortie de produits de courts et moyens séjours.

Les principaux atouts territoriaux identifiés restent l'eau, la pierre et la vigne. Ce tryptique représente les valeurs et l'image de marque que le territoire peut véhiculer et « autour duquel devra s'articuler la stratégie touristique du Grand Cubzaguais ».

Au vu du diagnostic, découlent des enjeux phares que sont le Tourisme fluvial, l'Oenotourisme, la mise en valeur du patrimoine bâti, en lien avec l'offre culturelle locale.

**La clientèle de proximité est à fidéliser**, le positionnement du territoire en tant que destination « excursionniste » est à confirmer, faire des habitants et de la jeune génération, de véritables ambassadeurs du territoire, impliquer les socio-professionnels dans nos démarches de développement touristique.

Plus précisément, **cette stratégie affirme notamment la nécessité de trouver des complémentarités avec les territoires voisins.** Le bilan qui en découle est le suivant :

- Tirer profit du classement UNESCO de Blaye et par ce fait, trouver la place du Grand Cubzaguais au sein du triangle Unesco : St Emilion, Blaye et Bordeaux ;
- Trouver une alternative et casser le flux direct de visiteurs passant à Blaye via Lamarque par le bac ;
- Prendre exemple sur le territoire de l'Entre-2-mers qui avec ses voies cyclables et ses produits randonnée constitue une offre relativement bien structurée ;
- Capter la clientèle du littoral aquitain (territoire le plus fréquenté du département) ;
- Tirer profit des visiteurs de l'Ange bleu, célèbre cabaret présent sur le Grand Cubzaguais
- Jouer la carte de destination rurale, verte, nature : thème en vogue auprès des touristes.

**Un plan d'actions a été précisé pour la période 2018-2021. En synthèse de celui-ci, il ressort que les actions majeures sont les suivantes :**

- La structuration du SPIC : siège + antenne / mise en commun des procédures de travail / fédérer les équipes / classement et Marque Qualité de la structure
- Les prestataires : accompagnement / mise en place d'outils / placer l'OT comme interlocuteur privilégié des socio-professionnels
- Les locaux : ambassadeurs du territoire / assurer une continuité de service à destination des associations locales (billetterie)
- L'appel à projet régional : des éditions mutualisées print + web + billetterie partagée + mise en place d'un observatoire touristique
- La taxe de séjour : animation et prospective des hébergements dits « sauvages »
- Conforter les escales fluviales (tarifs spécifiques daycruises / produits à destination des paquebots)

**Enfin, les actions identifiées comme prioritaires à court-terme étaient :**

- L'obtention de la Marque Qualité
- La réalisation d'une étude financière du SPIC
- L'étude quant à la réalisation d'une aire de service pour camping-car en lieu et place du camping municipal à Bourg
- L'implication des habitants avec une communication plus assidue concernant la carte ambassadeur et l'implication de la jeune génération à leur patrimoine en partenariat avec le service jeunesse de la collectivité
- Poursuivre le travail transversal entre les services, notamment dans le cadre du schéma vélo et du PCAET menés par le service Aménagement du territoire

## II. Bilan synthétique : tourisme

>> ATOUTS	>> FAIBLESSES
<p>Des <b>atouts naturels et patrimoniaux</b>, liés à la géographie du territoire (vignobles, villes anciennes, richesse des espaces naturels) permettant le développement d'une offre touristique de terroir et de pleine nature ;</p> <p>La <b>présence de hauts lieux du tourisme enregistrant des nombres d'entrée importants</b> : le cabaret l'Ange Bleu, la maison des vins des côtes de Bourg, la grotte de Pair-non-Pair, le musée de la Citadelle de Bourg ;</p> <p>La <b>présence de la Dordogne</b>, permettant l'accostage de paquebots fluviaux ;</p> <p>Les <b>flux touristiques générés par l'attractivité de la métropole bordelaise</b>.</p>	<p>Une <b>capacité d'hébergement très restreinte et de gamme très limitée</b> : un seul hôtel et peu de camping ;</p> <p>Une <b>forte saisonnalité de l'économie touristique</b> ;</p> <p>Un <b>déficit de notoriété du territoire</b>.</p>
>> OPPORTUNITES	>> MENACES
<p>Un <b>projet d'hébergement touristique en cours</b>, permettant de développer la capacité d'accueil ;</p> <p>Des <b>projets de valorisation des atouts touristiques</b>: signalétique des vins de Bordeaux, mise en lumière de Bourg, carte ambassadeur ;</p> <p>Une <b>économie touristique en cours de structuration</b> avec la mise en place du suivi des nuisances notamment.</p>	<p>Le <b>développement d'une forte concurrence touristique</b> dans les territoires limitrophes : Bordeaux, Blayais, Saint-Emilionnais, etc. ;</p> <p>La <b>dégradation de l'image touristique du territoire</b>, malgré ses nombreux atouts.</p>



# 9

## **CONSOMMATION FONCIERE : un fort phénomène de périurbanisation**



## I. Le contexte et la méthode

Le SCoT doit être compatible avec les dispositions législatives en vigueur relatives aux principes de gestion économe de l'espace, de densification des ensembles bâtis existants en tenant compte des formes urbaines et architecturales, de lutte contre l'étalement urbain et de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La loi Climat et Résilience fixe des objectifs en termes de consommation d'espace à respecter sur le long terme. Plusieurs échelons ont été mis en place afin d'arriver à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette en 2050 et un échelon intermédiaire en 2031.

### La source de données

L'occupation du sol en Nouvelle-Aquitaine est une donnée de connaissance essentielle, qui informe sur la couverture des sols sur les 85000 Km<sup>2</sup> de la Région. Elle est issue de la photo-interprétation d'images aériennes ou satellites et propose plus de 60 postes différents répartis dans 4 catégories : **Espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains**.

Il existe plusieurs « millésimes » sur la Nouvelle-Aquitaine, 2009, 2015 et 2020. Par ailleurs, un millésime 2000 existe sur les départements 24, 33, 40, 47 et 64. Leur comparaison permet une analyse de l'évolution de l'occupation des sols et des tendances sur les territoires néo-aquitains.

### ZOOM sur les tendances à l'échelle régionale

#### Les grands équilibres régionaux

Le territoire néo-aquitain est couvert à 52% par des terres agricoles, à 35% par la forêt, tandis que l'espace urbanisé représente 8% du territoire, les 4% restant étant des zones naturelles. Ces moyennes régionales cachent pourtant des profils de territoire variés d'un département à l'autre. Les comparaisons entre 2009 et 2015 montrent que 31 000 ha ont été artificialisés, soit 6 fois la superficie de Bordeaux. Les Départements les plus concernés **étant la Gironde et la Charente**. Ce sont les prairies et les forêts qui ont majoritairement disparu au profit du tissu urbain, de zones commerciales ou encore de grands chantiers.

#### Les fragilités agricoles

Les données OCS régionales sont également utilisées - croisées avec les données du RPG (registre parcellaire graphique) - pour identifier les espaces agricoles qui sont sortis du giron professionnel (non déclarés à la PAC). Ce traitement réalisé au niveau régional permet d'identifier des espaces susceptibles d'être des friches agricoles (ESFA). Un important travail de terrain et d'observation est ensuite à réaliser par les territoires afin d'aboutir à une identification précise de friches agricoles et le cas échéant de les valoriser dans un projet de territoire.

## II. Consommation foncière sur le territoire du SCoT 2011-2021

Sur la période 2011-2021, selon l'OCS de la région Nouvelle Aquitaine, **450 hectares par an ont été consommé sur le territoire du Cubzaguais Nord Gironde.**

Nom EPCI	Espaces Urbains (ha) - interpolation 2011 - total	Espaces Urbains (ha) - interpolation 2011 - Projets de territoire	Espaces Urbains (ha) - interpolation 2021 - total	Espaces Urbains (ha) - interpolation 2021 - Projets de territoire	Consommation (ha) 2011-2021
CC du Grand Cubzaguais	2 782	2 754	3 165	3 022	268
CC Latitude Nord Gironde	2 132	2 124	2 417	2 306	182



10

## **L'armature territoriale du SCoT**

## Une hiérarchisation des communes selon des niveaux de pôles

**L'analyse de l'armature urbaine constatée s'appuie sur un recensement et une pondération par commune :**

- *De l'offre en équipements et services recensée par l'INSEE* (Source : Base Permanente des Equipements 2020) ;
- *Des données démographiques* (Source : RP2020) ;
- *Des données économiques par commune* (Source : Nombre d'emplois par commune, RP 2020).

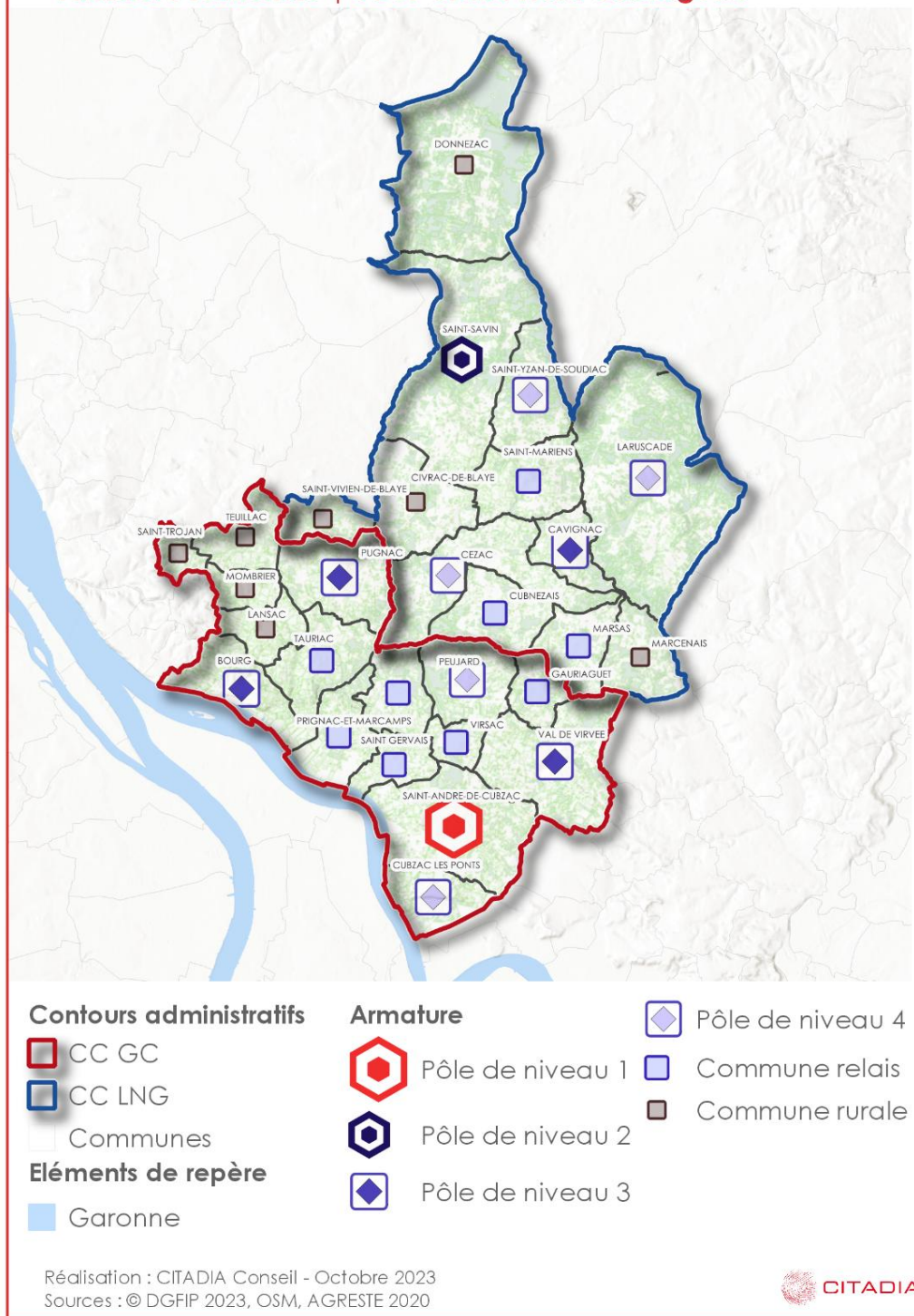
**Les pondérations utilisées sont les suivantes :**

- 1 point attribué pour 5 équipements (source BPE 2020)
- 1 point pour 100 habitants (source : INSEE RP 2020)
- 1 point pour 25 emplois (source : INSEE RP 2020)

**Au regard de ces différentes pondérations, l'armature territoriale constatée est la suivante :**

- Un pôle de niveau 1 : Saint-André-de-Cubzac ;
- Un pôle de niveau 2 : Saint-Savin,
- Trois pôles de niveau 3 : Bourg, Cavignac, Pugnac, Val de Virvée,
- Cinq pôles de niveau 4 : Cubzac-les-Ponts, Laruscade, Peujard, Cézac, Saint-Yzan-de- Sou-diac.

## Armature territoriale | SCoT Grand Nord Cubzaguais



**Cette armature sera la base des travaux menés tout au long de l'élaboration du SCoT.**

**Nota Bene :** Il est précisé que cette analyse « statistique » représente l'usage du territoire à l'instant T et que les élus seront amenés à se positionner sur le maintien de cette armature constatée ou bien sur une réorientation de cette dernière lors de la phase PAS.

**Par ailleurs,** la pondération opérée est subjective et pourra être adaptée si certains élus ne souhaitent pas afficher cette armature dans le diagnostic ou tout du moins s'ils souhaitent en afficher une différente.



*L'analyse de l'armature urbaine constatée s'appuie sur un recensement et une pondération par commune :*

	Nombre d'équipements 2021		Population 2020		Nombre d'emplois 2020		Total	Typologie
	Nb	Point(s)	Nb	Point(s)	Nb	Point(s)	Point(s)	
Saint-André-de-Cubzac	576	115	12735	127	4674	187	430	Pôle de niveau 1
Saint-Savin	106	25	3313	33	833	33	91	Pôle de niveau 2
Val de Virvée	108	22	3701	37	440	18	76	Pôle de niveau 3
Bourg	109	22	2303	23	744	30	75	Pôle de niveau 3
Pugnac	109	22	2354	24	704	28	74	Pôle de niveau 3
Cavignac	52	10	2292	23	780	31	65	Pôle de niveau 3
Peujard	74	15	2161	22	537	21	58	Pôle de niveau 4
Cubzac-les-Ponts	97	19	2531	25	304	12	57	Pôle de niveau 4
Laruscade	32	6	2821	28	365	15	49	Pôle de niveau 4
Saint-Yzan-de-Soudiac	31	6	2478	25	317	13	44	Pôle de niveau 4
Cézac	25	5	2678	27	251	10	42	Pôle de niveau 4
Saint-Gervais	52	10	1919	19	219	9	38	Commune relais
Saint-Laurent-d'Arce	56	11	1500	15	256	10	36	Commune relais
Saint-Mariens	23	5	1619	16	361	14	35	Commune relais
Virzac	51	10	1662	17	187	7	34	Commune relais
Tauriac	31	6	1304	13	290	12	31	Commune relais
Prignac-et-Marcamps	52	10	1383	14	158	6	31	Commune relais
Gauriaguet	49	10	1432	14	130	5	29	Commune relais
Cubnezais	30	6	1726	17	142	6	29	Commune relais
Marsas	27	5	1222	12	141	6	23	Commune relais
Teuillac	33	7	877	9	146	6	21	Commune rurales
Civrac-de-Blaye	17	3	845	8	170	7	19	Commune rurales
Donnezac	17	3	925	9	109	4	17	Commune rurales
Marcenais	16	3	821	8	91	4	15	Commune rurales
Lansac	19	4	682	7	106	4	15	Commune rurales
Mombrier	14	3	440	4	72	3	10	Commune rurales
Saint-Trojan	10	2	364	4	62	2	8	Commune rurales
Saint-Vivien-de-Blaye	7	1	363	4	67	3	8	Commune rurales



11

## Indicateurs de suivi

## Les indicateurs de suivi

La liste d'indicateurs de suivi suivants est proposée :

- Documents compatibles ou rendus compatibles avec le SCoT
- Part de logements produits au sein en densification des enveloppes urbaines par rapport au nombre total de logements produits
- Part de logements produits dans chaque niveau d'armature par rapport au nombre total de logements produits
- Densité en nouveaux logements par niveau d'armature
- Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et artificialisation des sols
- Consommation en eau potable distribuée
- Volumes prélevés par captage d'eau potable
- Taux de couverture du réseau STEP
- Part modale des déplacements domicile - travail
- Opérations d'énergie renouvelable autorisées sur le territoire



[www.citadia.com](http://www.citadia.com) • [www.citadiavision.com](http://www.citadiavision.com)