

DIAGNOSTIC ARGUMENTÉ



PHASE DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Octobre 2020



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
A. LATITUDE NORD GIRONDE : UN TERRITOIRE DE HAUTE GIRONDE SOUS INFLUENCE METROPOLITAINE	3
1. UN TERRITOIRE TOURNE VERS LA METROPOLE BORDELAISE	3
2. LA CC LATITUDE NORD GIRONDE : UN TERRITOIRE A LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CONTINUE...	4
3. ...QUI ACCUEILLE D'ABORD DES MENAGES AU PROFIL JEUNE ET FAMILIAL	5
4. UNE ATTRACTIVITE RENDUE POSSIBLE NOTAMMENT PAR UN MARCHE DE L'IMMOBILIER ACCESSIBLE.....	6
5. ... ET DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS QUI CONNECTENT TRES FACILEMENT LE TERRITOIRE.....	7
B. UN CADRE DE VIE RURAL DE QUALITE ET RECONNU...	8
1. UNE DIVERSITE PAYSAGERE	8
2. UN PATRIMOINE NATUREL RICHE A PRESERVER.....	9
3. UN TERROIR AGRICOLE ET VITICOLE RECONNU.....	12
4. UNE RESSOURCE SYLVICOLE IMPORTANTE A PRESERVER.....	13
5. PATRIMOINE BATI.....	13
C. ... MENACE PAR LE MODELE DE DEVELOPPEMENT DIT « PERIURBAIN »	14
1. DES MODES D'AMENAGER QUI REMETTENT EN CAUSE L'IDENTITE DU TERRITOIRE ET SA QUALITE PAYSAGERE	14
2. ... ET CONSOMMENT DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS A GRAND RYTHME	14
3. UN DEVELOPPEMENT PERIURBAIN QUI AFFAIBLIT LES CENTRES	16
D. UNE ATTRACTIVITE DES PROXIMITES A RENFORCER	16
1. UNE FORTE INFLUENCE DES LOCOMOTIVES ECONOMIQUES LIMITROPHES	16
2. MAIS LOCALEMENT, DES ATOUTS A VALORISER	17
E. CONCLUSION.....	19

Guide de lecture

Au fil du document, les grands enjeux du diagnostic, sont mis en exergue selon le format suivant :



Anticiper l'évolution des classes d'âge (vieillesse, départ des jeunes) pour rester un territoire attractif

A. Latitude Nord Gironde : un territoire de Haute Gironde sous influence métropolitaine

Située au nord de la Gironde et à la frontière de la Charente-Maritime, la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde, territoire de 206 km², fait partie de la couronne périurbaine de l'aire métropolitaine de Bordeaux.

L'intercommunalité se situe aussi entre l'agglomération de Libourne, à l'est, la communauté de communes du Grand Cubzaguais, au sud, la Communauté de Communes de Blaye, à l'ouest, et les Communautés de Communes de l'Estuaire et Haute Saintonge, au nord. Néanmoins, la première aire d'attraction demeure celle de la métropole bordelaise.

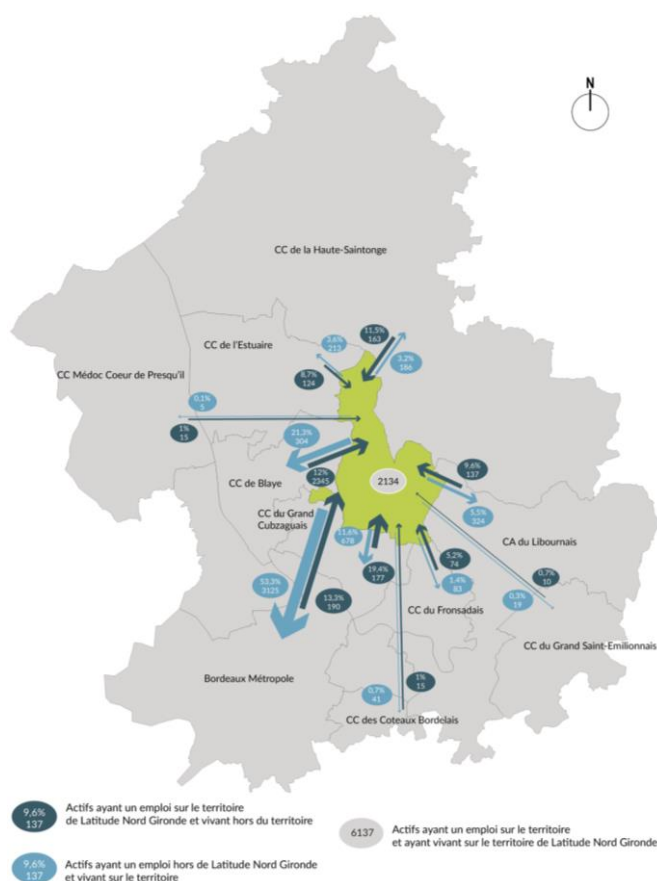
1. Un territoire tourné vers la métropole Bordelaise

Le rayonnement et l'expansion de la métropole bordelaise contribuent très largement à l'organisation des territoires situés à proximité.

Les secteurs périurbains, dont fait partie la CC Latitude Nord Gironde, bénéficient d'une très forte attractivité résidentielle vis-à-vis des habitants de la métropole bordelaise, et d'une dynamique de développement soutenue mais aussi d'une croissance des déplacements domicile-travail générés quotidiennement.

Ainsi, les déplacements domicile-travail des actifs résidents sur la CC LNG sont en premier lieu à destination de Bordeaux Métropole (53,3%), de la CC de Blaye (21,3%) et de la CC du Grand Cubzaguais (11,6%).

Cette attractivité résidentielle est principalement liée au cadre de vie, à l'accessibilité à la métropole bordelaise, et aux prix de l'immobilier plus bas et donc plus attractif pour un grand nombre de ménages.

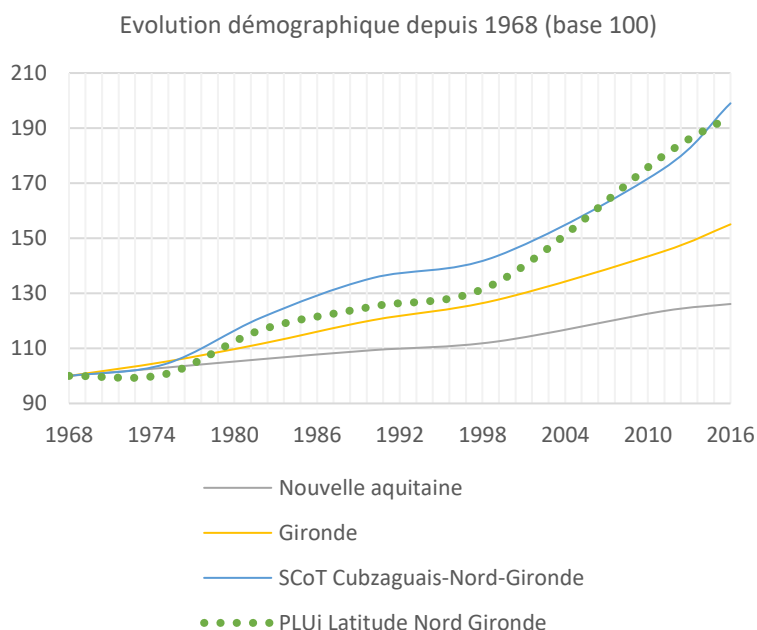


2. La CC Latitude Nord Gironde : un territoire à la croissance démographique continue...

Au 1^{er} janvier 2016, la CC LNG comptait 19 904 habitants. Depuis 1968, la population n'a eu de cesse d'augmenter et le territoire connaît, depuis le début des années 2000, une accélération de sa croissance démographique, portée par un solde naturel et un solde migratoire positif. En effet, en plus d'accueillir des ménages extérieurs au territoire, les ménages installés sur la CC Latitude Nord Gironde sont majoritairement jeunes et en âge d'avoir des enfants.

Par rapport aux intercommunalités limitrophes, la communauté de communes Latitude Nord Gironde est la deuxième intercommunalité la plus dynamique en termes de croissance démographique, après la CC du Grand Cubzaguais qui connaît une réelle explosion en termes d'accueil de population.

Cette croissance est le résultat de l'attrait du secteur pour des ménages à la recherche d'un cadre de vie de qualité, tout en ayant facilement accès aux grandes zones d'emplois.



Créer les conditions d'un développement urbain de qualité, maîtriser l'accueil de population

3. ...qui accueille d'abord des ménages au profil jeune et familial

La CC LNG accueille majoritairement **des ménages jeunes et familiaux** (2.49 personnes par ménage en 2016).

Les employés et les ouvriers sont les 2 catégories socioprofessionnelles les plus représentées localement (38%), s'accompagnant ainsi de niveaux de revenus plutôt modestes.

Si le territoire accueille aujourd'hui majoritairement des jeunes (indice de jeunesse ¹: 1,86 à l'échelle de la CC LNG en 2016, contre 1,28 à l'échelle de la Gironde, c'est-à-dire que les moins de 20 ans sont quasiment 2 fois plus nombreux que les plus de 65 ans), et que le phénomène de vieillissement de la population est peu marqué, cette situation peut suggérer certaines priorités d'intervention à l'avenir, en termes :

- d'adaptation à l'avenir de l'offre d'équipements (enfance-jeunesse, éducation, loisirs),
- de devenir des logements : des grands logements qui accueillent aujourd'hui des familles mais qui dans les années à venir n'abriteront peut être plus que 2 personnes, les enfants ayant quitté le logement familial.



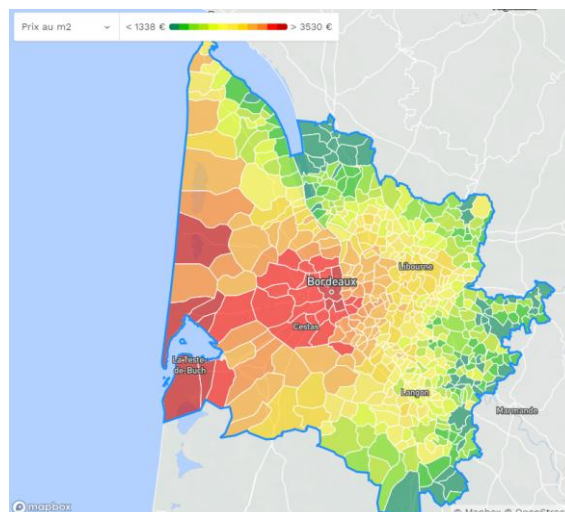
Anticiper l'évolution des classes d'âge (vieillissement, départ des jeunes) et les besoins associés des ménages pour rester un territoire attractif

¹ Indice de jeunesse : rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 65 ans.

4. Une attractivité rendue possible notamment par un marché de l'immobilier accessible...

La CC LNG se caractérise par un développement résidentiel largement orienté vers de la maison individuelle, accessible sur ce territoire compte tenu du niveau de prix du marché immobilier.

Le marché local de l'habitat présente des niveaux de prix parmi les plus bas de la Gironde, tant dans le neuf que dans l'ancien.



Prix moyen au m² des biens vendus

Sce : meilleursagents.com

Ainsi, les niveaux de prix constatés en termes de construction neuve sont très attractifs sur le territoire. En 2017, pour acheter un terrain et construire sa maison, une enveloppe moyenne de 177 000 € était nécessaire (source : Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir ²(EPTB)).

Ces niveaux de prix permettent ainsi aux ménages de réaliser leur « maison idéale », mais il pose aussi question car ils peuvent être concurrentiels du marché de l'ancien. En effet, dans l'ancien, le prix moyen constaté d'une maison est de 1600 €/m², soit 176 000 € pour une maison de 110 m² habitables : acheter de l'ancien ou construire du neuf revient quasiment au même prix.



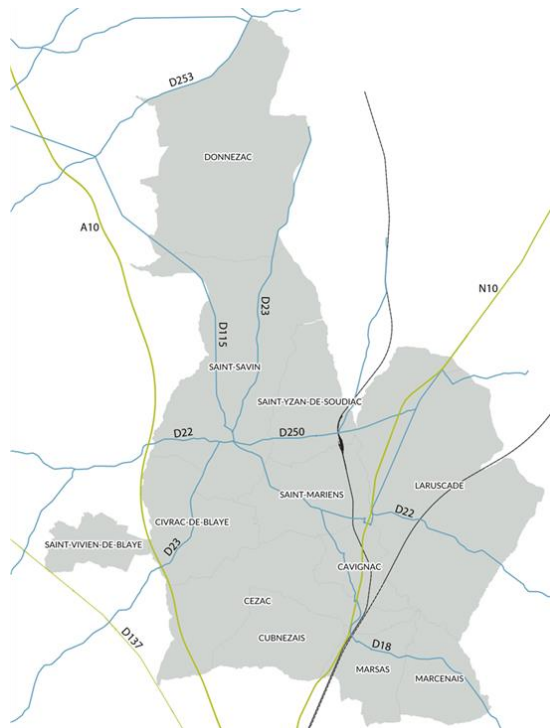
Veiller à maintenir les conditions d'un marché immobilier attractif et équilibré entre logements neufs et logements anciens

² Cette enquête concerne les pétitionnaires ayant reçu une autorisation portant sur un permis pour un unique logement dans une maison individuelle, en construction neuve et de date réelle de moins de 6 mois. L'enquête permet de disposer d'éléments sur les prix et les caractéristiques du terrain (achat ou non du terrain, date, viabilisation, etc.) et de la construction de la maison (maître d'œuvre, surface, chauffage, etc.) mais également des éléments sur le pétitionnaire (âge, CSP, etc.).

5. ... et des infrastructures de transports qui connectent très facilement le territoire

L'influence métropolitaine est largement facilitée par **la desserte du territoire par des axes routiers structurants telle que la RN 10, reliée à l'A10, et par le réseau ferré** (ligne Bordeaux – La Rochelle) avec la présence d'une gare à Saint-Yzan-de-Soudiac et d'une halte ferroviaire à Cavignac.

Néanmoins, la prédominance des infrastructures routières engendre **une forte dépendance à la voiture** pour l'ensemble des habitants du territoire.



Renforcer les alternatives au "tout-voiture" dans une logique de multimodalité

Développer l'intermodalité à l'échelle de la CC Latitude Nord Gironde, dans le but d'améliorer les mobilités internes du quotidien

B. Un cadre de vie rural de qualité et reconnu...

Si le territoire ne cesse de se développer, il n'en demeure pas moins un territoire rural qui dispose d'atouts indéniables qui sont les piliers même de son identité rurale.

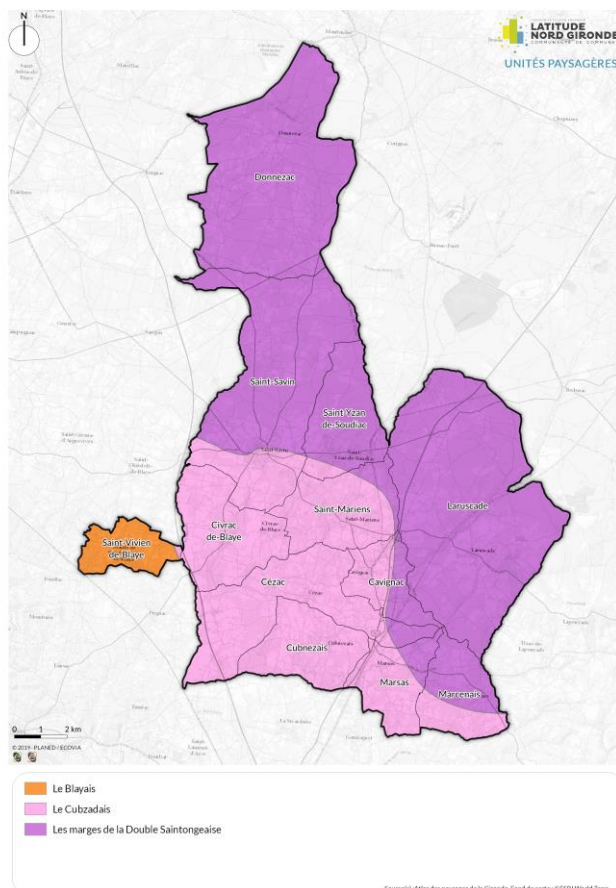
1. Une diversité paysagère

Le territoire de la CC LNG se compose avant tout d'une mosaïque de paysages, organisée autour de 3 unités paysagères que sont :

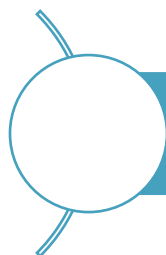
Le Cubzaguais dispose de paysages variés, composés de vignes, de boisements, de cultures et prairies. La vigne - culture principale sur la moitié nord-est du département - reste ici un élément majeur. Il se caractérise aussi par un relief, peu marqué, qui constitue cependant un socle vallonné et des collines aux visages divers. Enfin, si les villages et le bâti ancien sont souvent de qualité - notamment grâce aux carrières locales - et présentent de belles silhouettes et des entrées agréables, les constructions récentes tendent de plus en plus à les banaliser et à les dégrader

Le Blayais, se caractérise par des collines rondes et vives, une certaine variété dans les vallons, entre cultures et boisements, et un vignoble omniprésent, ici classé principalement sous l'appellation Premières Côtes de Blaye, comme la majeure partie du terroir des communes de la CC Latitude Nord Gironde. Cultivée en grandes étendues, cette unité dessine des paysages très ouverts, où le regard peut porter très loin.

Les marges de la Double Saintongeaise, au nord de la CC LNG, se caractérisent par des paysages structurés par une forêt récente, issue des friches, une agriculture variée qui se compose de clairières et où l'urbanisation



reste encore réduite, mais en



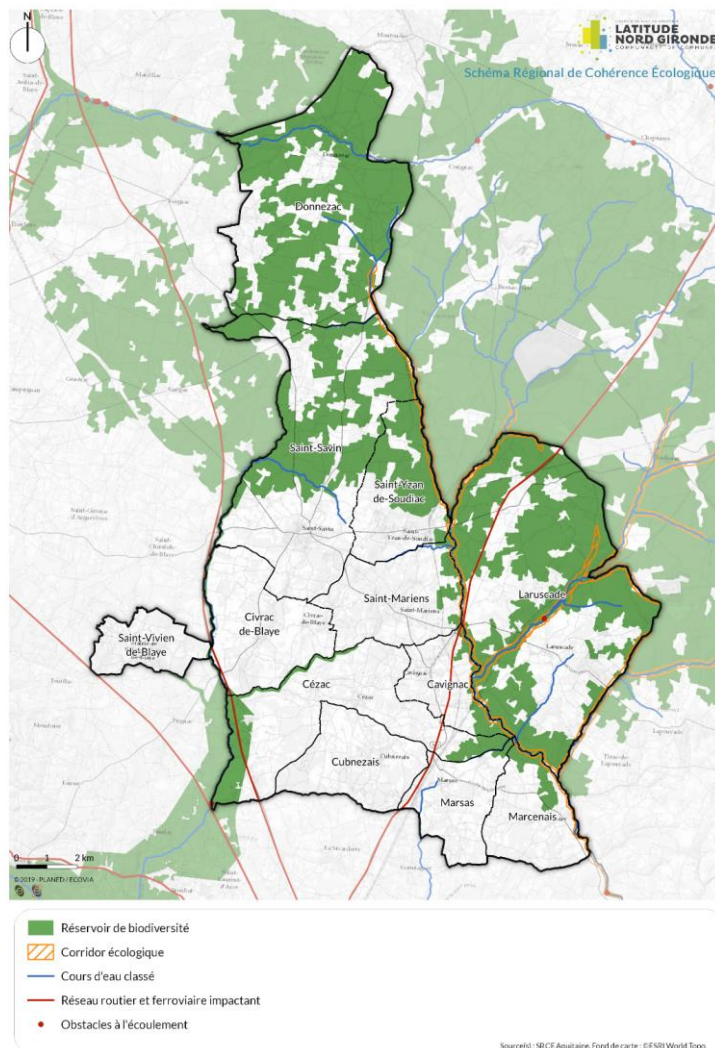
Mieux maîtriser le développement urbain pour conforter l'identité rurale du territoire : formes urbaines, intégration paysagère (entrées de ville, ...)

2. Un patrimoine naturel riche à préserver

Le territoire intercommunal se caractérise par une **diversité de milieux naturels** qui contribuent largement à son identité. On recense sur le territoire :

- 3 ZNIEFF de type 1,
- 1 ZNIEFF de type 2,
- De nombreuses zones humides potentielles identifiées par EPIDOR et le SMIDDEST
- La réserve de biosphère de la Dordogne ;
- 3 sites Natura 2000 (3 zones spéciales de conservation) ;
- 1 site du CEN.

Cependant, il **n'existe pas de périmètres de protection réglementaire des espaces naturels sur le territoire** alors que des continuités écologiques sont soumises à des pressions, liées au développement urbain, et à des infrastructures qui dégradent leurs fonctionnalités.



Mieux protéger les espaces naturels dans une logique associant protection et valorisation

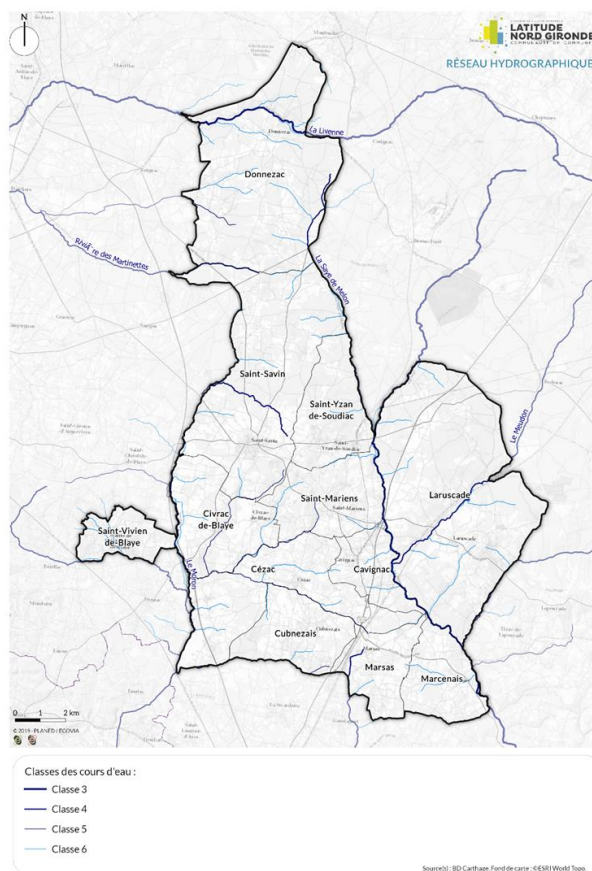
Le territoire est aussi irrigué par un **réseau hydrographique étendu** avec les bassins versants de la Saye, du Moron et de la Livenne. Sont recensés aussi :

- 12 masses d'eau superficielles dont l'état écologique global est moyen à médiocre
- 1 forage pour l'eau potable (situé à Saint-Savin)

En matière de consommation d'eau, **les volumes par habitant sont globalement inférieurs à la moyenne nationale en 2018**, et on relève une bonne qualité de l'eau distribuée (100 % conforme) et des rendements globalement supérieurs à 80 %.

En termes de traitement des eaux, on relève sur le territoire :

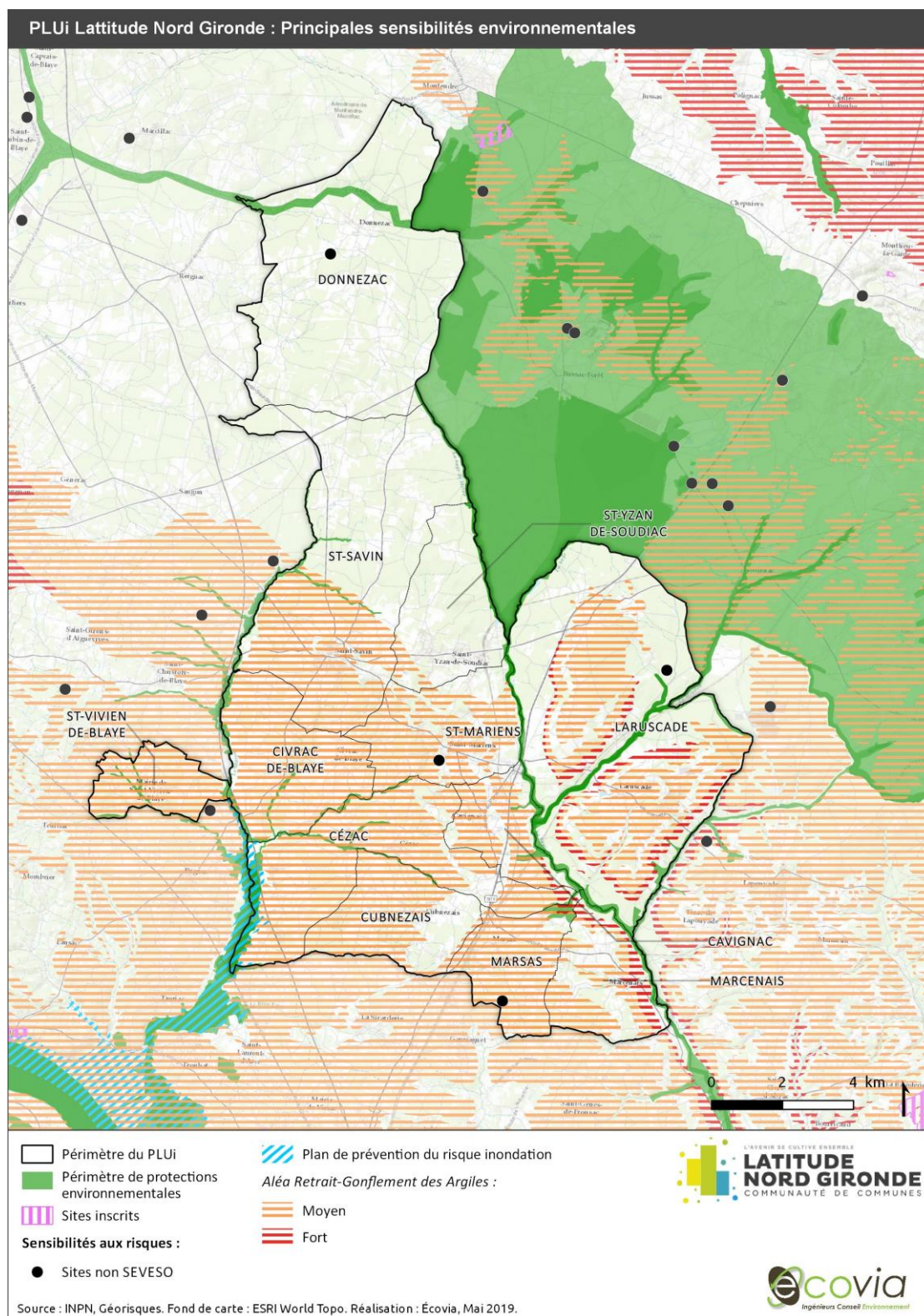
- 5 stations d'épuration sur le territoire dont 1 ayant les charges entrantes en 2017 qui sont supérieures à la capacité nominale de la STEP (Cavignac)
- Des taux de conformité ANC globalement entre 50 % et 60 % pour les installations existantes



Enfin, les épisodes pluvieux intenses ont **de fortes incidences sur le traitement des eaux usées mais aussi sur les risques d'inondation**. Toutes les communes sont effectivement plus ou moins concernées par un ou plusieurs risques d'inondation (débordement de cours d'eau, ruissellements pluviaux, remontées de nappes). Même s'il n'est pas situé à proximité directe de la Garonne, de la Dordogne ou de l'estuaire de la Gironde, le territoire bénéficie néanmoins de la mise en œuvre du Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) du bassin de la Dordogne et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) sur une petite partie de la commune de Cézac (seul PPR du territoire).

En termes d'exposition aux risques, le territoire de la CC Latitude Nord Gironde est confronté à **5 autres types risques** :

- Mouvements de terrain concernant directement 8 communes
- Feu de forêt important concernant 4 communes
- Industriel : 14 installations classées (ICPE), dont 2 soumises à autorisation
- Nucléaire : CNPE du Blayais
- Transport de Matière Dangereuse routier et ferré : A10, N10, LGV Bordeaux-Paris, départementales, etc.

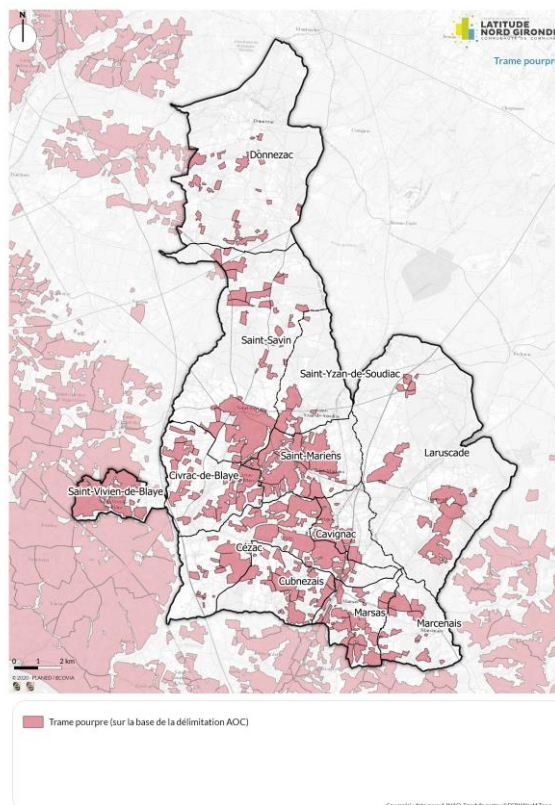


3. Un terroir agricole et viticole reconnu

L'identité de la CC LNG est aussi fortement marquée par l'agriculture et plus particulièrement par la viticulture, en témoignent les labellisations de qualité reconnues, notamment pour le vin : AO Blaye, Bordeaux, Bordeaux supérieur, Côtes de Blaye, Côtes de Bordeaux, Côtes de Bordeaux Blaye, Crémant de Bordeaux.

Fortement imprégné par l'économie viticole, le territoire est bénéficiaire de **17 appellations AOC-AOP et IGP** (Source : INAO).

Cependant, la **mutation de l'activité agricole** reste un enjeu important à accompagner pour conserver l'identité et le dynamisme local. Pour cela, le développement des circuits courts, la préservation des espaces, du caractère rural de la CC Latitude Nord Gironde, la diversification des activités agricoles et notamment de la viticulture, ainsi que l'accompagnement des mutations de certains de ses bâtiments constituent les axes de travail associés à cet enjeu.



Aujourd'hui, ces paysages, ce patrimoine, ces activités agricoles, sylvicoles et viticoles constituent aussi de vrais points d'attrait touristique.



Maintenir et développer l'agriculture, la diversifier

4. Une ressource sylvicole importante à préserver

Les forêts se concentrent majoritairement sur le nord du territoire : parmi les 12 établissements sylvicoles, la moitié sont installés sur la commune de Donnezac. Si elles représentent une ressource importante, notamment en termes de développement des énergies renouvelables (filrière bois énergie), ou pour alimenter les scieries et papeteries, elles sont aussi fragilisées compte tenu des conséquences des tempêtes de 1999 et 2009 et des changements climatiques.

Cependant, les restructurations foncières forestières de 2002 à 2012, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde, ont permis de valoriser environ 2000 hectares, passant de 2500 ilots à environ 1000, créant ainsi de meilleures conditions d'exploitation forestière et permettant le reboisement du massif forestier suite à la tempête de 1999.

De même, la mise en place prochaine d'une opération d'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental (AFAFE) sur les communes de Donnezac et Saint-Savin démontre l'attention apportée localement à la préservation et valorisation des exploitations agricoles et forestières.



Soutenir des pratiques agricoles et sylvicoles diversifiées, sources de richesse locales

5. Patrimoine bâti

Le territoire dispose aussi d'un patrimoine bâti intéressant. On dénombre localement :

- **4 monuments historiques** sur les communes de Cubnezais, Donnezac, Marcenais et Saint-Vivien-de-Blaye. **3 autres monuments touristiques** présents sur les communes voisines de Pugnac, Saint-Laurent-d'Arce et Tizac-de-Lapouyade ont des périmètres de protection qui concernent le territoire. L'ensemble de ces périmètres occupent une surface totale de **371,5 ha** sur le territoire.
- Des **zones de protection archéologiques** présentes sur les communes de Cavignac (6), Cézac (3), Civrac-de-Blaye (2), Cubnezais (1), Marcenais (1), Marsas (9), Saint-Savin (4), Saint-Vivien-de-Blaye (1) et Saint-Yzan-de-Soudiac (1). L'ensemble de ces zones de protection occupent une surface totale de **206,8 ha** sur le territoire.



EGLISE NOTRE-DAME (MARCENAIS)

Le territoire intercommunal n'est pas concerné par des sites patrimoniaux remarquables (SPR) qui se substituent aux secteurs sauvegardés, aux ZPPAUP et aux AVAP.



Préserver le patrimoine bâti et amener à sa (re)découverte

C. ... menacé par le modèle de développement dit « périurbain »

1. Des modes d'aménager qui remettent en cause l'identité du territoire et sa qualité paysagère

Depuis 2008, le territoire de la CC Latitude Nord Gironde n'a eu de cesse de voir se construire des logements neufs : en moyenne, entre 2008 et 2017, 130 logements ont été commencés chaque année et la dynamique s'est poursuivie voire s'est accélérée sur la période très récente.

Et cette construction neuve est largement orientée vers le développement de maisons individuelles : 86% des logements neufs construits entre 2008 et 2017 étaient des maisons individuelles.

Souvent peu ou pas intégrés dans les opérations d'aménagement, ces logements, consommateurs d'espace dénaturent le paysage.



Proposer une diversité résidentielle pour assumer pleinement le rôle d'accueil du territoire tout en proposant des réponses adaptées au plus grand nombre de ménages

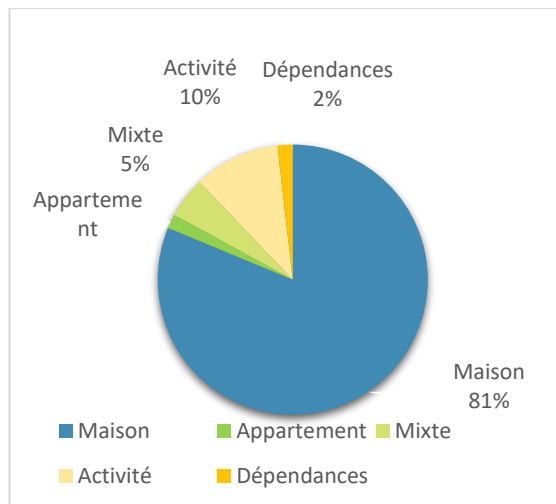
2. ... et consomment des espaces agricoles et naturels à grand rythme

Au 1^{er} janvier 2019, l'emprise urbaine, c'est-à-dire les parcelles déjà construites, hors infrastructures, s'établissait à 1487,51, hectares soit 7,3% des 20 490 hectares cadastrés du territoire.

Durant la dernière décennie, entre 2009 et 2018, près de 17,4 hectares ont été consommés par an. C'est moins que pendant la décennie précédente, entre 1999 et 2008, où en moyenne 20 ha ont été consommés chaque année.

En comparaison, à l'échelle du SCoT Cubzaguais Nord Gironde, environ 46,7 ha/an sont consommés en moyenne entre 2004 et 2018 (source : diagnostic SCoT).

La surface urbanisée de la CC Latitude Nord Gironde est occupée à 81% par des maisons et à 10% par des activités.



OCCUPATION DE L'ESPACE AU 1ER JANVIER 2019

Si la consommation foncière due aux logements a connu son plus haut niveau dans les années 2000, elle reste encore importante : 14.2 hectares ont été consommés en moyenne chaque année entre 2009 et 2018.

Cette consommation importante s'accompagne d'une progression de la densité de logements : entre 2009 et 2018, on recensait 8.9 logements par hectare, soit la densité la plus importante connue sur le territoire de la CC Latitude Gironde.

Si la productivité foncière s'est ainsi améliorée, elle appelle cependant d'autres questions en termes de diversification des formes urbaines, de capacité des infrastructures et des équipements...

La consommation d'espace à vocation économique a été plus restreinte : entre 2009 et 2018, 29.7 hectares ont été consommés pour les activités. Si la consommation d'espace en tant que telle est moins problématique que celle relative au logement, elle pose de vraies questions en termes d'insertion paysagère et de qualité des entrées de villes et villages.



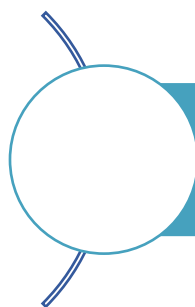
**ROND-POINT, SUPERETTE : LES ENTREES DE CAVIGNAC
 (CREDITS : AGENCE FOLLEA-GAUTIER)**

Saint-Savin et les communes irriguées par la RN 10 – Cavignac, Cézac, Marsas, Cubnezais et Laruscade – ont concentrées, entre 2009 et 2018, la majorité de la consommation d'espace et de la production de logements de l'intercommunalité. A l'avenir, il sera intéressant de requestionner ce développement : poursuivre le développement dans ces secteurs ? rééquilibrer le développement à l'échelle intercommunale ?

3. Un développement périurbain qui affaiblit les centres

Le marché de l'immobilier local, très concurrentiel entre neuf et ancien, contribue à encourager le développement de logements neufs au détriment de la mobilisation du parc existant. Si le taux de vacance reste à un niveau acceptable (**7.9% de logements vacants en 2016** – sce : INSEE) assurant ainsi la rotation normale des logements, il n'a eu de cesse de progresser depuis le début des années 2000.

Une vacance qui se localise d'abord dans les centres des communes de la CC LNG, tout comme la vacance commerciale.

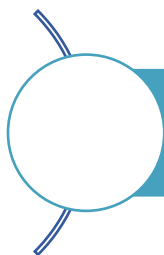


Renforcer les centralités (villages et bourgs) pour favoriser un bien vivre ensemble, en développant des projets d'aménagement cohérents visant à endiguer la vacance, soutenir le développement et renouer avec l'attractivité

D. Une attractivité des proximités à renforcer

1. Une forte influence des locomotives économiques limitrophes

Depuis le début des années 2000, **le nombre d'actifs a augmenté plus vite que le nombre d'emplois sur le territoire de la CC LNG**, témoignant du dynamisme local mais surtout de son attractivité résidentielle.



Trouver un modèle de développement qui continue d'accueillir des actifs ayant déjà un emploi, tout en proposant une alternative locale à l'emploi bordelais.

Si les employés et les ouvriers restent les catégories socioprofessionnelles les plus représentées (62% en 2016), depuis 1999, **une progression des cadres, professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires est à souligner localement**. Cela s'explique notamment par la progression des emplois métropolitains (prestations intellectuelles, conception et recherche, gestion, commerce interentreprises, culture et loisirs), qui n'ont pas de localisation imposée. Sur le territoire de la CC LNG, le nombre de ce type d'emplois a augmenté de +165 % entre 1999 et 2016), soit beaucoup plus vite que l'ensemble des emplois (+44 %).

2. Mais localement, des atouts à valoriser

a) Offrir de nouvelles manières de travailler

Cette progression des emplois métropolitains, et les évolutions des modes de travailler ont notamment poussé la CC LNG à concevoir, et gérer, un tiers lieu : Le Chai 2.0.

Installé sur la commune de Marsas depuis 2016, le Chai 2.0 est un lieu hybride, permettant l'accueil de télétravailleurs au sein de bureaux fermés et constitué d'un espace de type « cyber base ».



« Un outil innovant qui répond aux nouvelles formes du travail. ©PHOTO MARIE-CHRISTINE WASSMER

b) Soutenir et développer la dynamique économique locale

Si l'emploi local de la CC LNG a toujours majoritairement relevé de la sphère présentielle, cette tendance s'est accentuée au cours des années 2000, où la part des **emplois relevant de la sphère présentielle représente désormais plus de 70% des emplois locaux**.

Vraie alternative pour rompre avec la dépendance à la métropole, **le soutien et le développement de l'emploi local se présente comme un enjeu important pour soutenir la dynamique économique locale sans être en contradiction avec l'identité rurale du territoire**.

Et pour cela, 3 secteurs d'activité peuvent être porteur localement :

- Les activités agricoles
- Les activités artisanales
- Les activités implantées sur des zones d'activités existantes ou à venir.

Le développement de ces emplois locaux, au service d'une attractivité des proximités, devra nécessairement veiller à contenir la consommation foncière et à s'inscrire dans une démarche d'aménagement d'ensemble.



Placer le développement de l'emploi local au coeur du projet de développement du territoire

c) Renforcer le déploiement des énergies renouvelables

Les ressources du territoire de la CC LNG permettent **d'envisager le développement de la production des énergies renouvelables** :

- Bois énergie
- Solaire
- Eolien

Le déploiement de ces énergies doit se faire selon une double composante à la fois de valorisation économique mais aussi environnementale du territoire, selon des modalités strictement encadrées par le PLUi pour ne pas dénaturer le caractère rural du territoire : priorisation des friches industrielles, urbaines et agricoles ; valorisations des espaces urbanisés existants...

Le schéma directeur du potentiel en énergies renouvelables en cours d'élaboration viendra alimenter la stratégie à venir.



Définir une stratégie de valorisation et de développement des énergies renouvelables pour alimenter le dynamisme économique local

d) Des projets à venir au service d'un renfort des proximités et d'une meilleure articulation avec les territoires voisins

Dans les prochaines années, plusieurs projets structurants, d'équipements, d'infrastructures vont renforcer l'attractivité du territoire de la CC LNG.

En termes d'équipement, **l'ouverture en 2021 d'un nouveau collège à Marsas**, d'une capacité de 700 élèves, va étoffer l'offre scolaire sur le territoire. Il va permettre de désaturer les collèges de Saint-Yzan-de-Soudiac et de Peujard.

Le projet du parc mixte d'activités de Laruscade va aussi élargir l'offre en termes de foncier économique et permettre l'implantation d'entreprises et le développement d'emplois locaux. Cette zone, située à proximité de l'échangeur de la RN 10 et à côté de la gare de Saint-Mariens, en fait un secteur stratégique en termes de développement de la CC LNG, et aura vocation à accueillir également des activités agricoles.

La gare de Saint-Mariens, si elle est déjà une infrastructure de transport structurante localement, va, dans les prochaines années voire son influence s'accroître avec la **mise en service du RER métropolitain de Bordeaux, qui fait de la gare de Saint-Mariens le terminus/départ de la ligne qui irriguera la Gironde du nord au Sud**, et inversement, reliant Saint-Mariens à Langon, en passant par Bordeaux.

Ces projets structurants vont nécessairement conforter l'attractivité, l'accessibilité du territoire de la CC LNG, mais ils doivent aussi être l'occasion de **conforter les proximités entre habitat, emplois, loisirs**, en améliorant les déplacements internes au territoire qui sont encore très largement dominés par l'usage de la voiture.

Encourager le développement du covoiturage, améliorer et développer les circulations douces (piétons, vélos) entre les bourgs et les centralités sont des objectifs à viser en termes de mobilité et pour lesquels, le PLUi pourra apporter des réponses très concrètes.

Le territoire de la CC LNG dispose de toutes les qualités pour améliorer significativement les proximités et ainsi réduire les mouvements pendulaires, la dépendance des habitants du territoire aux territoires limitrophes et notamment à la métropole bordelaise.

E. Conclusion

La Communauté de Communes Latitude Nord Gironde dispose d'une identité claire : celle d'un territoire rural qui accueille de nombreux ménages à la recherche d'un cadre de vie de qualité. Cette identité, associée à sa situation géographique aux portes de la métropole bordelaise, en fait un territoire très attractif.

Cette attractivité est rendue possible par un bon niveau de desserte assuré par les infrastructures de transport existantes (réseau ferré, autoroute A10, RN10) mais aussi par un marché de l'immobilier abordable.

Tout cela fait de la CC Latitude Nord Gironde, d'abord un territoire résidentiel. Même si une réelle dynamique économique locale existe ainsi qu'un niveau d'équipements sans cesse en amélioration, celle-ci ne permet pas de rivaliser avec l'attractivité très forte de la métropole bordelaise.

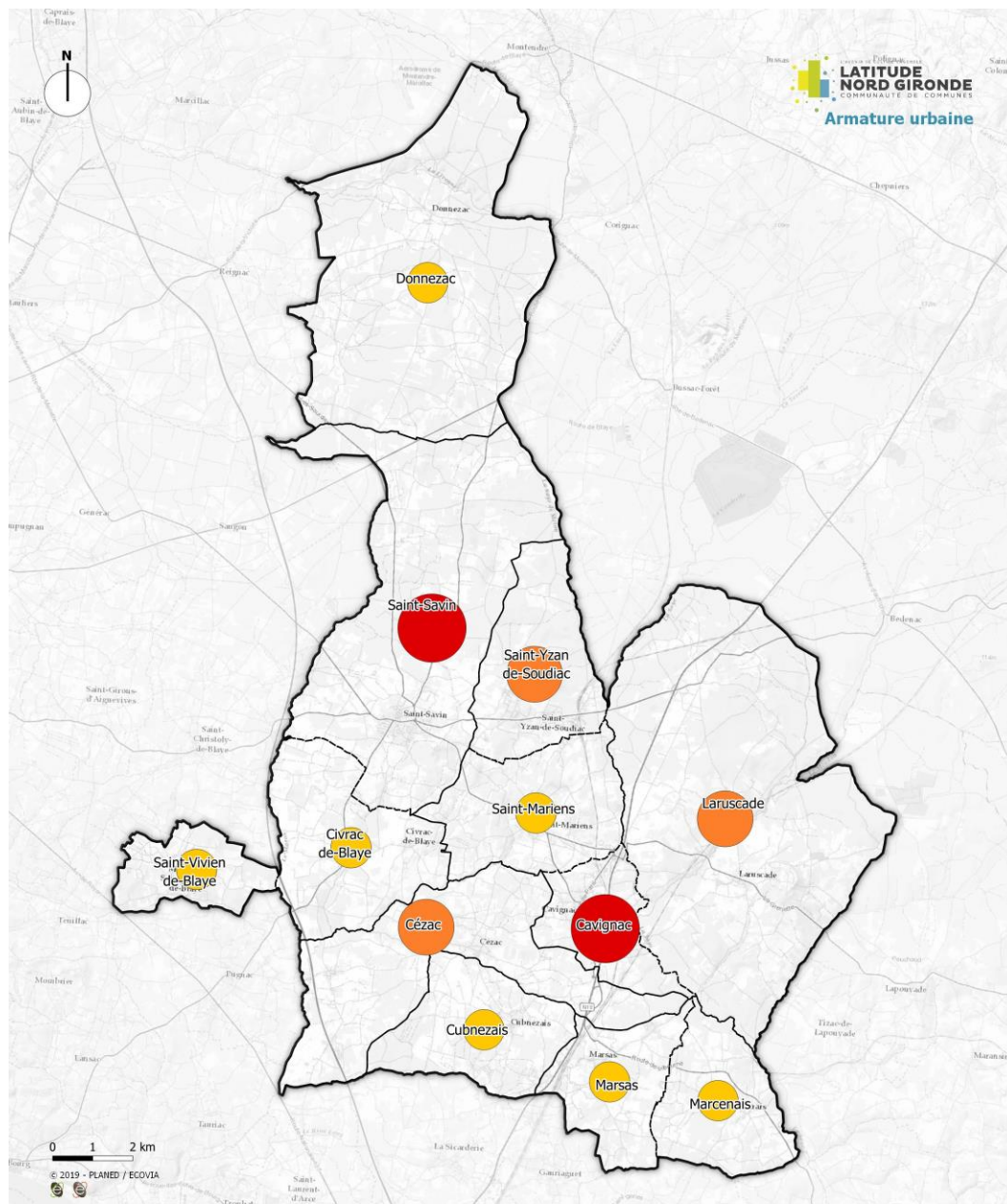
Ainsi, les défis à relever pour le territoire de la CC Latitude Nord Gironde pour assurer un développement de qualité à l'avenir vont nécessairement s'organiser autour de **3 grands enjeux : préserver la ruralité, conforter les centralités et valoriser, développer et structurer l'emploi local.**

Pour poursuivre son développement et continuer d'accueillir des ménages, le territoire devra être en capacité de continuer à proposer une offre de logements de qualité, se démarquant des standards périurbains de tous les territoires autour de la métropole, et plus diversifiée pour répondre à la diversité des besoins en termes de taille, de formes urbaines, de prix...

Si l'influence et la dépendance à la métropole bordelaise sont très importants, le développement futur du territoire devra largement accompagner la dynamique économique locale, en mobilisant l'ensemble des atouts existants : agriculture, artisanat, diversité des ressources naturelles.

Enfin, si la voiture reste le mode de déplacement dominant, les projets d'infrastructures à venir, notamment le RER métropolitain, va encourager le développement plus massif de modes de déplacement alternatifs, à la fois pour satisfaire les déplacements vers l'extérieur du territoire mais surtout pour améliorer les déplacements internes au territoire, afin de mieux connecter les polarités entre elles.

En effet, la CC dispose **d'une armature urbaine évolutive qui voit des pôles anciennement secondaires se renforcer, en particulier ceux le long de la RN10 et même des bourgs ruraux devenir des lieux attractifs** par exemple avec l'arrivée prochaine du collège de Marsas. Les enjeux de la structuration du territoire sont essentiels et doivent faire l'objet du débat des élus afin que le PLUi définisse les outils qui favorisent et accompagnent le développement futur de la CC Latitude Nord Gironde.



Éléments de légende

Armature urbaine



Niveau 1



Niveau 2



Niveau 3

Source(s) : *. Fond de carte : © ESRI World Topo.