



PADD

Version pour débat



ELABORATON DU PLUi

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Septembre 2025



TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
AXE 1 - DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE ENDOGENE QUI GUIDE LE NIVEAU D'ACCUEIL RESIDENTIEL	4
1.1. UNE AMBITION GLOBALE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	5
1.2. RENFORCER ET SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DE L'EMPLOI DANS LES CENTRALITES	7
1.3. AMENAGER LE FONCIER D'ACCUEIL ET DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES	9
1.4. FACILITER LE DEPLOIEMENT DE LA TRANSITION ENERGETIQUE ET CLIMATIQUE DANS LES ESPACES ECONOMIQUES	11
1.5. VALORISER LA VITICULTURE ET UNE AGRICULTURE DE PROXIMITE	11
1.6. CRÉER UNE COHERENCE ENTRE AMBITION D'EMPLOIS, PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES, BESOINS EN LOGEMENTS ET OFFRE DE FORMATION (LYCEE, ETUDES SUPERIEURES).....	12
AXE 2 : AMENAGER DES CENTRALITES ATTRACTIVITES ET DYNAMIQUES.....	13
2.1. RENFORCER L'ARMATURE URBAINE ET LES POLES DE PROXIMITE.....	13
2.2. DEVELOPPER UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS	17
2.3. DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR S'ADAPTER A L'EVOLUTION DES MENAGES ET AUX ENJEUX CLIMATIQUES (BIOCLIMATIQUE, QUALITE ENERGETIQUE).....	18
2.4. ORGANISER LES MOBILITES A PLUSIEURS ECHELLES : ENTRE LES CENTRALITES ET DANS LES CENTRALITES ET VERS BORDEAUX.....	19
AXE 3 : VALORISER L'ATTRACTIVITE PAR LE CADRE DE VIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	21
3.1. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT AUTOUR DE TRAMES D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES SUPPORTS DES PAYSAGES ET DES ECOSYSTEMES	21
3.2. AMENAGER DES ESPACES DE VIE RESPECTUEUX DE L'IDENTITE RURALE ET DES ENJEUX CLIMATIQUES	24
3.3. ASSURER LA TRANSITION ENERGETIQUE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE DU TERRITOIRE	26
3.4. DEVELOPPER DES ENERGIES RENOUVELABLES MULTI-FILIERES (SUR BATI ET EN CENTRALE DE PRODUCTION)	27
3.5. ANTICIPER L'EVOLUTION DES RISQUES NATURELS DANS LES AMENAGEMENTS (INONDATION, PLUVIAL, PERMEABILITE DES AMENAGEMENTS...) ET DES NUISANCES (SONORES NOTAMMENT)	28
3.6. GARANTIR LA PERENNITE DU CYCLE DE L'EAU POUR FAIRE FACE AUX RECHAUFFEMENT (EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT, PROTECTION DE LA RESSOURCE ET DES MILIEUX)	30
3.7. MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS	31

PREAMBULE

LE ROLE DU PADD : LE PROJET POLITIQUE DU TERRITOIRE

Quel territoire voulons-nous pour demain ? C'est à cette question centrale que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) répond, en proposant un projet définissant dans les grandes lignes le territoire dans lequel nous vivrons dans les années à venir et surtout tel que nous souhaitons le léguer aux générations futures.

Le PADD, projet politique et donc pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la communauté de communes.

Le code de l'urbanisme détermine les principes fondamentaux de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable. Le contenu d'un PADD de PLUi est ainsi défini à l'article L151-5 :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale (...).

[...] Le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique soit **la définition des objectifs des politiques publiques** visant à mettre en perspectives l'avenir du territoire et définissant sa politique d'aménagement et de développement territorial pour les 12 prochaines années. Il constitue également une référence à porter et à valoriser auprès des partenaires institutionnels de la Communauté de communes.

Ce projet est donc évidemment politique avant d'être technique ; il trouve ensuite sa déclinaison au travers du règlement (écrit et graphique) et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), seules pièces opposables aux tiers.

AXE 1 - DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE ENDOGENE QUI GUIDE LE NIVEAU D'ACCUEIL RESIDENTIEL

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 et Grand Cubzaguais Communauté de communes. Néanmoins, la première aire d'attraction demeure celle de la métropole bordelaise dont le rayonnement et l'expansion contribuent très largement à son organisation et à ses dynamiques économiques et résidentielles.

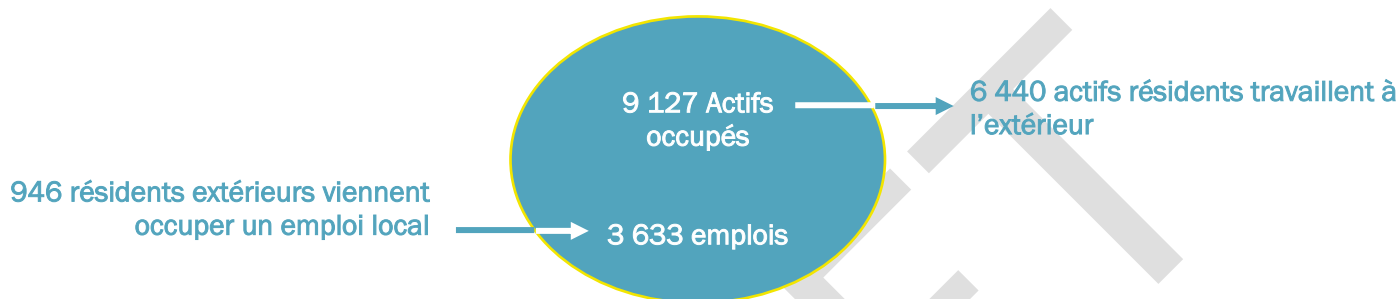
Les secteurs périurbains, dont fait partie la CC Latitude Nord Gironde, bénéficient d'une très forte attractivité résidentielle vis-à-vis des habitants de la métropole bordelaise, et d'une dynamique de développement soutenu mais aussi d'une croissance des déplacements domicile-travail générés quotidiennement en 1^{er} lieu (53% de l'ensemble des déplacements domicile-travail) par la dynamique économique de Métropole.

Simultanément, la croissance démographique 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.**

1.1. UNE AMBITION GLOBALE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

CONSTATS/ENJEUX :

Le territoire économique de la CC Latitude Nord est étroitement imbriqué dans le territoire élargi influencé par Bordeaux Métropole comme en témoignent les échanges quotidiens qui rythment la vie de la communauté (INSEE 2020) :



Pourtant, même empreint d'une certaine dépendance à l'emploi métropolitain, les activités et entreprises implantées sur le territoire de la communauté de communes sont productrices d'emplois ; ainsi, entre 1999 et 2022, l'emploi local a augmenté de près de 56%, ce qui témoigne d'une dynamique significative.

En synthèse, il s'agit beaucoup plus d'un fort décalage entre l'attractivité résidentielle et l'attractivité économique que d'un manque de dynamique économique du territoire.

Simultanément, comme pour de nombreux territoires péri-urbains et ruraux, la diversité de l'emploi diminue sous l'effet d'une tertiarisation continue de l'économie. Ainsi, d'une quasi-égalité en 1975 (53 emplois productifs pour 437 emplois présentiels, ces derniers représentent quelques 79% de l'emploi total contre 21% pour les emplois productifs. L'économie locale offre donc moins de diversité d'emplois qu'auparavant.

Ainsi justifiés, les enjeux économiques « généraux » auxquels doit répondre le projet sont les suivants :

- Renforcement des dynamiques de développement des activités et de création d'emplois pour rééquilibrer attractivité économique et attractivité résidentielle, et ainsi limiter voire diminuer le recours à l'emploi extérieur en répondant ainsi aux problématiques de circulation associées
- Diversification de la nature des emplois créés pour faire correspondre au mieux la diversité des emplois à la diversité des compétences et des attentes de la population

ORIENTATIONS :

L'ambition d'un développement économique renforcé

Le constat d'un décalage croissant entre l'attractivité résidentielle et l'attractivité économique met donc en évidence :

- L'augmentation de la dépendance vis-à-vis des emplois de l'extérieur avec l'impact sur les trajets domicile-travail et les problématiques d'engorgement tout d'abord aux abords de la métropole mais aussi à terme sur les abords des échangeurs de la N10 ;
- L'insuffisance de la valorisation des atouts du territoire pour produire de la valeur économique ;
- Finalement un non-équilibre des vocations du territoire qui pourrait conduire les espaces de Latitude Nord Gironde dans une situation de « lotissement résidentiel satellite » de la métropole bordelaise.

Pour ces raisons, **l'ambition d'un développement renforcé des activités et donc des emplois sur le territoire s'impose avec force.**

L'un des vecteurs de cette nouvelle ambition est constitué du projet de niveau d'envergure nationale de Zone d'activité économique dédiée à la filière « dirigeables » situé à Laruscade, à proximité immédiate de la route nationale N10.

L'ambition de développement économique, qui s'articule autour de ce grand projet, se veut socle du projet de territoire, et met en perspective la diversité des emplois à créer en distinguant :

- Les emplois à créer dans le tissu urbain,
- Les emplois à créer dans des espaces spécifiquement dédiés, les zones d'activités économiques.

L'organisation générale d'un développement global et la part volontariste définie pour le développement de l'emploi urbain

Le projet de développement économique du territoire de Latitude Nord Gironde valorise les atouts et ressources du territoire pour répondre à deux objectifs :

- ➔ Rééquilibrer le potentiel d'emplois locaux vis-à-vis des emplois proposés sur la métropole bordelaise ;
- ➔ Limiter le taux de chômage des actifs ;
- ➔ Maintenir le poids des 15-64 ans ainsi que le taux d'activités de la population de ces 15-64 ans.

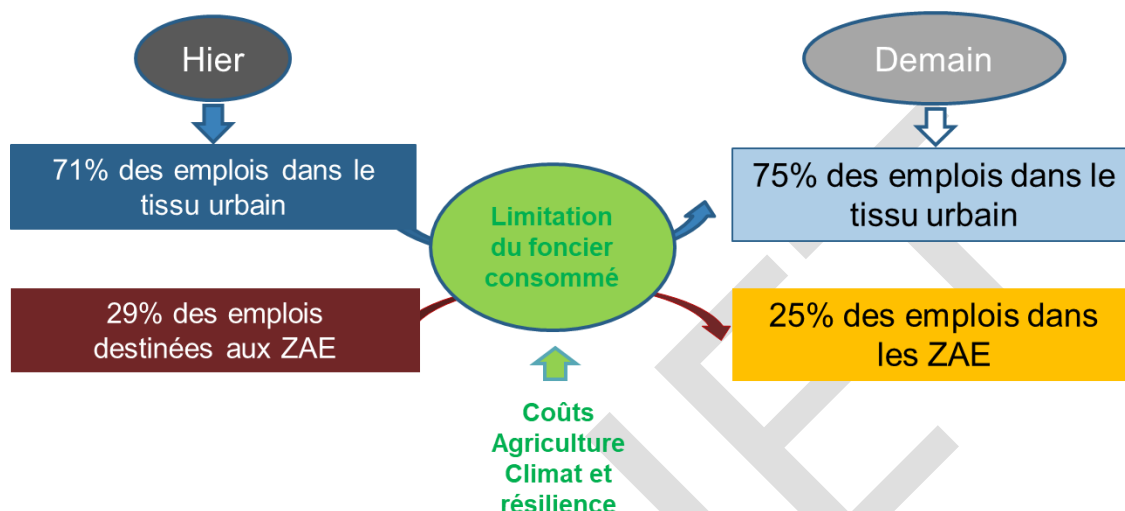
Sur cette base, la prospective économique s'appuie sur deux éléments principaux :

- La prolongation de la tendance de création d'emplois, hors projet filière dirigeable, soit :
 - 55 emplois créés par an en hors ZAE, soit 660 emplois sur 12 années
 - 20 emplois créés par an en ZAE, soit 240 emplois sur 12 années
- La création sur une dizaine d'années d'environ 300 emplois sur la ZAE filière « dirigeables » et sur les petites zones locales.

Soit une perspective de 1130 emplois à créer sur 12 années, soit environ 95 emplois/an contre 72 emplois/an sur la décennie précédente.

PADDv4 – Septembre 2025

Le cadre réglementaire, la nécessité de maîtriser la consommation d'espaces (en cohérence avec les attendus de la loi Climat et Résilience) et surtout la volonté d'une ambition globale pour le territoire induisent le schéma de répartition suivant (hors emplois à créer sur la ZAE filière dirigeable) :



1.2. RENFORCER ET SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DE L'EMPLOI DANS LES CENTRALITES

CONSTATS/ENJEUX :

Hors emplois agricoles, l'emploi dans le tissu urbain comprend 71% de l'ensemble des emplois du territoire. Ces emplois, le plus souvent au service des familles résidentes constituent donc la première cible du développement, à la fois pour renforcer la qualité de vie des habitants mais également pour accompagner la dynamique de la population en renforçant les fonctions qui organisent leurs vies.

On parle alors des services à la population, des commerces, du petit artisanat ...

Les enjeux économiques de développement qui les concernent (meilleure offre de services, offre de commerce la plus adaptée, le renforcement de la part du marché de la construction pour les entreprises locales ..., se combinent avec les enjeux de structuration et d'organisation du territoire communautaire, en renforçant les centralités, et avec les enjeux de revitalisation des centres-bourgs.

Pour favoriser l'emploi dans les centralités, l'accès aux technologies numériques constitue un enjeu fort autant pour les activités économiques (compétitivité) que pour les habitants (confort de vie). Un déploiement du réseau de fibre optique a été réalisé à l'échelle de la Gironde par Gironde Haut Méga, cofinancé par la CCLNG. Toutefois, l'inclusion numérique reste un enjeu fort pour le territoire de LNG.

Enfin, il s'agit de trouver un équilibre dans la hiérarchisation des activités économiques, d'identifier les projets qui doivent revenir ou s'installer dans les centres bourgs et ceux devant s'installer dans les ZAE. L'enjeu est de concilier attractivité des centres et développement de l'économie et de l'emploi.

PROJET

ORIENTATIONS :

La croissance de sa population dans une logique d'équilibre et de bon fonctionnement du territoire va entraîner des besoins d'activités et donc d'emplois dans plusieurs domaines :

- **La construction**, avec la perspective d'une centaine de nouveaux logements/ an, qui va justifier, pour les entreprises locales, de besoins en matière de :
 - Structuration des entreprises
 - **Capacités de développement** (bâti et foncier)
 - Formation aux nouveaux matériaux, aux nouvelles techniques
- **Le commerce**, avec la perspective de la consommation des nouveaux habitants, mais aussi et surtout l'accompagnement des nouveaux modes de consommation, ce qui induit
 - Le renforcement des qualités urbaines des sites commerciaux (places, rues ...)
 - Le redéveloppement des commerces de centre-ville et de centre-bourgs, et par effet miroir la maîtrise du développement de la GMS,
 - La formation des acteurs aux techniques du e-commerce), et l'animation commerciale du tissu.
- **Les services à la population** (dont l'artisanat) avec la perspective des réponses aux besoins des nouveaux habitants.
- **Poursuivre l'accès numérique et favoriser l'inclusion numérique** sur le territoire et dans les centralités.

Pour l'ensemble de ces activités et pour toutes celles dont la nature ne saurait engendrer des externalités négatives telle qu'elles justifieraient leur implantation en zones d'activités, le projet de développement prévoit la multiplication des sites de développement adaptés aux différentes activités, et situés au sein des enveloppes urbaines existantes, dans le cœur des centres-bourgs.

Ces sites, existants ou à créer, devront constituer des pôles de développement, des pôles, immobiliers, avec des bâtis mutualisés pour les activités tertiaires ou non, de petit artisanat, de services marchands ou de commerces dans les communes « pôles principaux » comme dans certaines communes plus petites.

Par exemple, certains bâtiments agricoles en attente de changement de destination pourront être identifiés (de nombreux bâtiments agricoles se trouvent en dehors ou en marge des secteurs urbanisés et ne peuvent pas, de ce fait, recevoir des habitations) et leur réhabilitation adaptée.

1.3. AMENAGER LE FONCIER D'ACCUEIL ET DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES

CONSTATS/ENJEUX :

Les ZAE d'intérêt communautaire représentent 20 hectares. L'inventaire des ZAE adopté par la CC Latitude Nord Gironde en mars 2024 précise que 1 hectare de foncier était vacant et urbanisable à court terme. Mais depuis, la vacance foncière s'élève à seulement 4 000 m².

Cette disponibilité est très faible et constitue aujourd'hui un frein au développement.

A la suite de ces constats, plusieurs enjeux ont été retenus :

PADDv4 – Septembre 2025

- ➔ La nécessité de développer l'emploi pour réduire l'écart entre l'attractivité résidentielle du territoire, toujours très forte et valorisée par la proximité de la métropole bordelaise, et l'attractivité économique,
- ➔ La volonté de développer une offre d'accueil des activités qui s'adresse tant aux entreprises locales, déjà localisées sur le territoire communautaire (zones artisanales et petites industries) qu'à des entreprises extérieures (ZAE filière « dirigeables »).

ORIENTATIONS :

Selon une tendance révisée, l'ambition économique prévoit la création d'environ 20 à 25 % des emplois (contre 29 % actuellement), auxquels s'ajouteront ceux générés par le projet de ZAE dédiée à la filière dirigeables. Le projet s'articule donc en un principe général et 3 volets :

Principe général

Le projet organise le dispositif d'accueil et d'activités de Latitude Nord Gironde en 4 niveaux d'intérêt :

- Les ZAE stratégiques, identifiés pour leur capacité à accueillir des projets d'intérêt supra-communautaire ;
- Les ZAE structurantes, identifiés pour leur rayonnement économique et territorial
- Les ZAE de proximité,
- Auxquels il faut ajouter quelques sites isolés.

Il conviendra de prendre en compte les capacités actuelles disponibles de la ressource en eau et d'assurer la cohérence avec les besoins liés au développement économique du territoire.

Volet 1 – ZAE filière dirigeable de Laruscade, avec :

- 75 ha destinés à l'aménagement d'une ZAE dédiée au développement des activités de la filière « dirigeables ».

Volet 2, consacré aux autres ZAE, avec :

- L'extension des ZAE existantes (en priorité les ZAE des Berlands, Pont de Cotet/La Tuilerie Les Ortigues, La Croix de Merlet, Rillac ...),
- La création de nouveaux sites en cas de besoin et de façon limitée.

Volet 3, consacré à l'extension de sites accueillant des entreprises majeures du territoire qui sont situés hors du périmètre des ZAE (sites isolés)

1.4. FACILITER LE DEPLOIEMENT DE LA TRANSITION ENERGETIQUE ET CLIMATIQUE DANS LES ESPACES ECONOMIQUES

CONSTATS/ENJEUX :

Si le développement de zones économiques et commerciales en périphérie des communes, a accentué la dévitalisation de certains centres villes et centres villages du territoire, ce sont des réserves d'espaces pouvant participer à la production d'énergie renouvelable (toitures et aires de stationnement notamment). De plus certains bâtiments destinés à l'activité économique peuvent être optimisés afin d'augmenter leurs performances thermiques.

Enfin il existe des enjeux de mutualisation des espaces de stationnement afin de tendre vers une consommation d'espaces plus raisonnée.

ORIENTATIONS :

- Favoriser l'installation de projet de production d'ENR sur les toitures et les espaces de destinés au stationnement ;
- Limiter les îlots de chaleur au sein des ZAE et favoriser des aménagements permettant de réduire les consommations d'énergies ;
- Accompagner les entreprises dans des projets de mutualisation des espaces de stationnements ;

1.5. VALORISER LA VITICULTURE ET UNE AGRICULTURE DE PROXIMITE

CONSTATS/ENJEUX :

Deux grands types de culture partagent le territoire agricole communautaire : la vigne représentait en 2020 presque 40% environ de la surface agricole utilisée, juste derrière les prairies (53%). Il faut noter que depuis 2023, dans un contexte d'offre en vin excédentaire, des plans d'arrachage institutionnels ont conduit les viticulteurs en difficulté à arrêter leur culture, modifiant le paysage du territoire. Ainsi, en deux ans, environ 20% des parcelles AOC de Gironde ont fait l'objet d'un arrachage. La question du devenir de ces espaces se pose alors.

En outre, la dynamique agricole dépend de plusieurs critères hors du domaine de l'urbanisme : évolution des prix du marché difficilement contrôlables, le renforcement de l'accès à la formation agricole qui pourrait favoriser les reprises agricoles ainsi que la capacité financière des repreneurs.

Les diversifications de l'agriculture (tourisme, culture, production d'énergie renouvelable, etc.) et le développement des pratiques raisonnées, des circuits courts et du bio, ainsi que des labels de qualité constituent les principales perspectives d'évolution avec la problématique des successions.

ORIENTATIONS :

Le projet de développement répond donc aux ambitions suivantes :

- En lien avec les démarches alimentaires du territoire (Projet Alimentaire Territorial du Cubzaguais Nord Gironde et Démarche Alimentaire Territoriale de la Haute Gironde), renforcer l'agriculture notamment nourricière de proximité, plus directe et moins intensive

PADDv4 – Septembre 2025

avec la mise en œuvre de circuits courts, plus directs et – quasiment – sans intermédiaire entre consommateurs et producteurs ... Il s'agit ici, notamment, de tirer parti notamment de l'eau qui traverse le territoire via les réseaux secondaires de la canalisation forcée reliant l'Isle au CNPE du Blayais).

- Diversifier l'agriculture et la viticulture avec les espaces de commercialisation, d'hébergements, etc...
- Encadrer les projets de production d'énergies renouvelables nécessaires aux exploitations agricoles tout en préservant les espaces naturels et agricoles.

1.6. CRÉER UNE COHERENCE ENTRE AMBITION D'EMPLOIS, PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES, BESOINS EN LOGEMENTS ET OFFRE DE FORMATION (lycée, études supérieures)

CONSTATS/ENJEUX :

Le territoire est pénalisé par une déconnexion forte entre son attractivité résidentielle et son attractivité économique. Cela engendre un besoin important et croissant de trajets domicile – travail et donc une forte pression sur les infrastructures routières locales comme métropolitaines.

L'enjeu d'équilibrer au mieux l'offre d'emploi local et l'offre résidentiel a donc été retenu.

ORIENTATIONS :

L'ambition d'équilibre territorial du projet consiste alors à évaluer les besoins des ménages en cohérence avec l'ambition économique.

Sur la base de l'analyse des tendances passées en matière de création d'emplois nouveaux, sur les 12 années du PLUI, le projet définit des conditions nouvelles d'équilibre emplois – actifs – population. Pour cela, l'exercice de prospective conduit avec les élus a permis de retenir un besoin d'augmenter la part des emplois occupés par des actifs locaux dans l'objectif ramener de la part des actifs travaillant à l'extérieur de 70% à minima 65%.

L'exercice de prospective a ensuite retenu 2 hypothèses complémentaires :

- L'effort de développement économique permettrait de réduire le taux de chômage (INSEE)
- La part des 15-64 ans restant au même niveau, l'arrivée de nouveaux actifs et leurs familles équilibrant les effets du vieillissement.

Cette prospective aboutit à **une croissance de la population d'environ 0,9 % / an soit pour mémoire 3 200 nouveaux habitants supplémentaires à l'horizon des 12 ans du PLUI.**

AXE 2 : AMENAGER DES CENTRALITES ATTRACTIVITES ET DYNAMIQUES

2.1. RENFORCER L'ARMATURE URBAINE ET LES POLES DE PROXIMITE

CONSTATS/ENJEUX :

La CCLNG 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 récente du collège de Marsas.

De plus, 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. Le taux de vacance actuel sur le territoire est significatif, indiquant un véritable défi pour le territoire (**9,2% de logements vacants en 2023** – SCE : SEGAT Amélioration de l'habitat | Etude-action sur les logements vacants en Haute-Gironde). Certaines communes présentent des taux supérieurs à 10%. L'importance de cette proportion peut s'expliquer par une déconnexion entre l'offre et la demande, dans un territoire où les défis socio-économiques sont à relever (13% de taux de pauvreté).

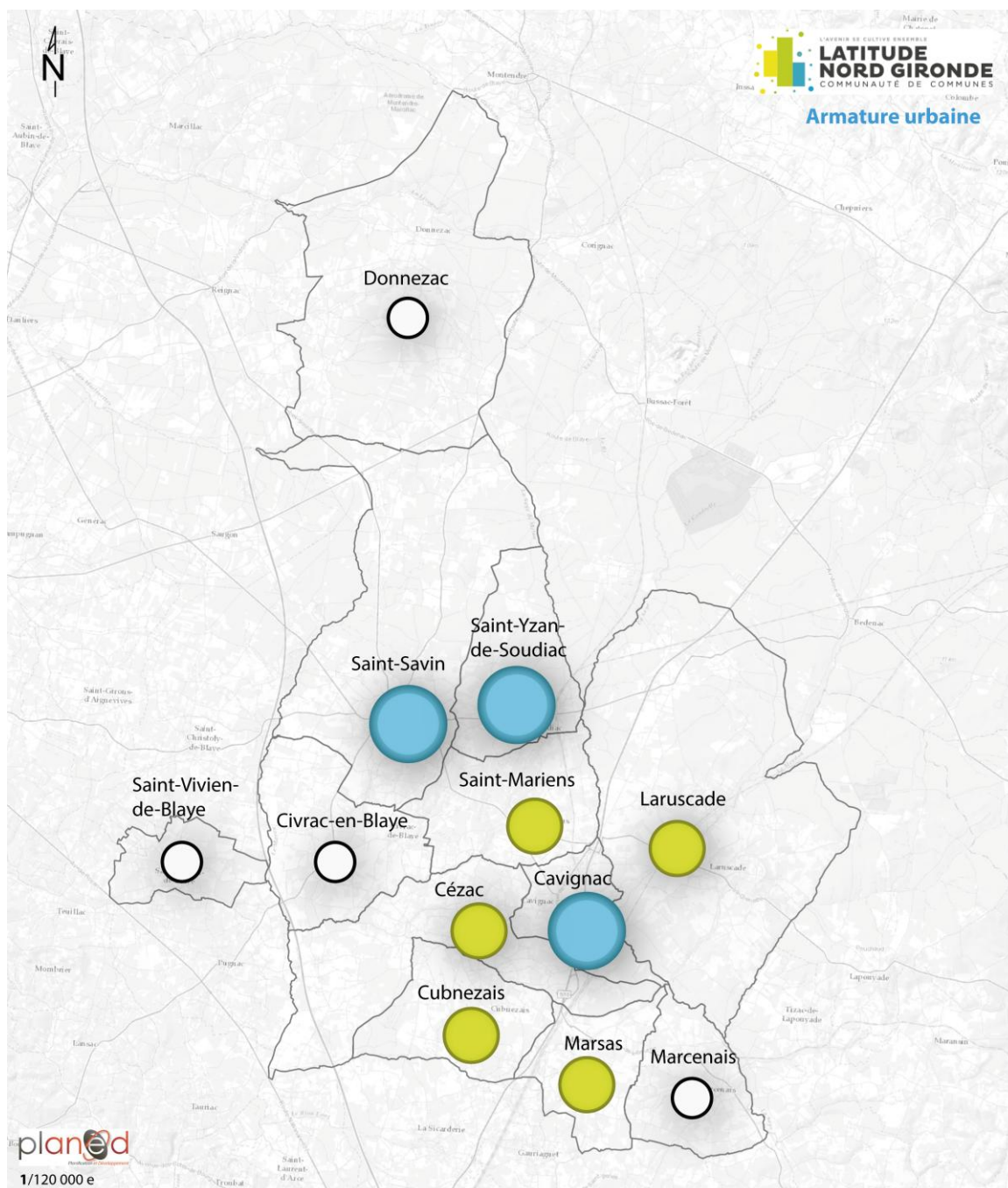
Une vacance qui se localise d'abord dans les centres des communes de la CC LNG, tout comme la vacance commerciale. Le développement non maîtrisé de zones économiques et commerciales en périphérie des communes, le long des infrastructures de circulation, accentue la dévitalisation de certains centres-villes et centres villages du territoire.

Les centres-bourgs se dégradent et n'offrent plus une qualité de vie et un fonctionnement urbain qui en favorisent leurs attractivités (résidentielle, commerciale, espaces de rencontres, ...)

ORIENTATIONS :

- **Renforcer l'armature urbaine intercommunale à plusieurs niveaux :**
 - Renforcer l'armature urbaine globale du territoire
 - Prioriser un développement des bourgs puis en fonction des situations des villages et hameaux
 - Renforcer les espaces de proximité et les centralités des bourgs concentrant les espaces de vie (équipements, commerces, services ...)
- Répartir l'effort de production de logements (**110 logements par an sur les 12 ans d'application du PLUi**) pour renforcer l'armature urbaine :
 - Pôles principaux : 47% de la production totale de logements
 - Pôles relais = 40% de la production totale de logements. Laruscade joue un rôle spécifique au sein de ces pôles relais, du fait de son niveau de la présence d'un certain nombre de commerces et services.
 - Pôles ruraux : 13% de la production totale de logements
- Produire du logement en prenant en compte les capacités actuelles et la disponibilité de la ressource en eau et s'assurer de la cohérence avec les besoins du projet de territoire.

PADDv4 – Septembre 2025



Armature urbaine



Pôles principaux



Pôles relais



Pôles ruraux

- **Organiser l'armature infra-communale du territoire en priorisant les bourgs et leurs centralités**

Cette armature infra-communale proposée trouvera une application pour orienter le développement urbain sur le territoire :

- **Le bourg** : l'objectif est de **conforter le développement urbain** en son sein du fait de la présence des aménités du quotidien. Il s'agira d'intensifier, dynamiser et si nécessaire d'étendre l'urbanisation. La **priorité est donnée au renforcement de la centralité du bourg** appelé aussi **espaces de proximité**.
- **Le hameau principal** : l'objectif est de permettre l'**intensification** et en particulier lorsque le bourg présente des contraintes pouvant freiner son confortement. Il s'agira de densifier et si nécessaire d'étendre l'urbanisation de manière limitée. Si le village **dispose d'une centralité, la priorité est donnée à son renforcement**.
- **Hameaux secondaires, lieu-dit, écarts** : l'objectif est de **permettre l'évolution des habitations existantes** et la transformation de bâti agricole ayant perdu sa fonction (et identifié dans le PLUi).

Niveaux	Composantes	Qualification	Orientation
Pôles principaux	Bourgs	- Centre administratif (mairie, école, église...) - Equipements structurants, services et commerces - Zones d'activités économiques	Intensifier, restructurer, dynamiser et si nécessaire étendre l'urbanisation.
	Hameaux principaux	- Quelques commerces et services - Occupation ancienne	Densifier et optimiser l'existence des équipements existants. Étendre l'urbanisation de manière limitée.
	Hameaux secondaires ou écarts	- Quelques constructions) / bâtis isolés - Exploitations agricoles	Permettre la densification Permettre l'évolution des habitations existantes ainsi que la transformation de bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation initiale.
Pôles relais	Bourgs	- Centre administratif (mairie, école, église...) - Equipements, services et commerces - Bâti traditionnel (alignement voies principales, retrait ruelles, jardin à l'arrière de la parcelle), clôtures (murs sauternais) - R+1, mitoyenneté	Intensifier, restructurer, dynamiser et si nécessaire étendre l'urbanisation.
	Hameaux principaux	- Peu d'équipement et de commerce mais vie locale active - Bâti traditionnel, nouveaux bâtis récents	Densifier et optimiser l'existence des équipements existants.

PADDv4 – Septembre 2025

			Étendre l'urbanisation de manière limitée.
	Hameaux secondaires ou écarts	- Bâti (quelques constructions) / bâtis isolés - Exploitations agricoles	Permettre l'évolution des habitations existantes ainsi que la transformation de bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation initiale.
Communes rurales	Bourgs	- Structuration autour des axes principaux - La centralité comprend également souvent les espaces d'équipements (publics, sportifs) - Pour les toutes petites communes, pas de centralité spécifique mais dimension forte de « vie locale »	Intensifier, restructurer, dynamiser et si nécessaire étendre l'urbanisation.
	Hameaux principaux	- Occupation ancienne - Pôle de vie	Densifier et optimiser l'existence des équipements existants. Étendre l'urbanisation de manière limitée.
	Hameaux secondaires ou écarts	- Bâti (quelques constructions) / non-bâti isolé - Grange, petit bâti - Pièce de vigne - Puits, etc.	Permettre l'évolution des habitations existantes ainsi que la transformation de bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation initiale.

- **Favoriser la production de logements dans les espaces de proximité du territoire** c'est-à-dire dans les centralités pour favoriser la revitalisation des bourgs :
 - Mobiliser les logements vacants en priorité
 - Favoriser des réhabilitations et des rénovations énergétiques
 - Construire en densification dans les espaces de proximité en priorité avec une densité majorée et aménager des opérations connectées au centre
- **Aménager des centralités qualitatives pour maintenir leur attractivité :**
 - Offrir des centralités animées et accessibles avec des espaces publics fédérateurs
 - Compléter l'offre de commerces, équipements, services, espaces publics ... dans les centralités en priorité
- **Aménager les espaces de densification hors centralité et des extensions urbaines de qualité en respectant les ambiances urbaines et rurales :**
 - Eviter l'urbanisation linéaire

- Encadrer les divisions parcellaires notamment dans les secteurs éloignés des centralités, soumis à des contraintes (assainissement, accès, ruissellement pluvial, ...)
- Prioriser des opérations d'aménagement d'ensemble en densification et en extension pour organiser le développement, les formes urbaines et le fonctionnement urbain en lien avec les tissus environnants et en reliant ces opérations aux centralités.
- Privilégier les projets exemplaires en termes de qualité urbaine : programmer les équipements et aménagements garants de la qualité de vie, diversité du type de logement et de forme urbaine, qualité dans le fonctionnement urbain. Favoriser la mixité (fonctionnelle, typologique, morphologique, sociale, etc.) dans les projets.

2.2. DEVELOPPER UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

CONSTATS/ENJEUX :

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 plus abordable par rapport à la métropole de Bordeaux.

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 et dans une moindre mesure des intercommunalités voisines (Cubzaguais).

ORIENTATIONS :

- Maintenir les équipements scolaires existants notamment et prévoir les évolutions nécessaires en lien avec l'évolution démographique (lycée, équipements périscolaires, ... par exemple)
- Aménager des espaces ludo-sportifs : plaine de sports, parcours sportifs, ...
- Développer les équipements et les activités à caractère culturel et sportif en s'appuyant notamment sur le patrimoine bâti existant et améliorer la répartition de l'offre en équipements de loisirs et culturel sur l'ensemble du territoire
- Anticiper les besoins en matière d'équipements publics ;
- Conforter les équipements médicaux ou paramédicaux pour attirer les praticiens et organiser l'offre de soins du territoire

2.3. DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR S'ADAPTER A L'EVOLUTION DES MENAGES et aux enjeux climatiques (bioclimatique, qualité énergétique)

CONSTATS/ENJEUX

La CC LNG accueille majoritairement **des ménages jeunes et familiaux** (2.48 personnes par ménages en 2022).

Les employés et les ouvriers sont les deux catégories socioprofessionnelles les plus représentées localement (50%), s'accompagnant ainsi de niveaux de revenus plutôt modestes, inférieurs aux niveaux constatés sur des territoires limitrophes.

Si le territoire accueille aujourd'hui majoritairement des jeunes, 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.

ORIENTATIONS :

- Assurer **la production de logements de qualité** (réhabilitations et constructions neuves) en adéquation avec les ambitions du territoire
- Développer **une offre de logements (taille, typologies, ...)** permettant de répondre à la **diversité des besoins des ménages** tout au long de leur parcours de vie : petits ménages, jeunes, familles, familles monoparentales, personnes âgées, saisonniers ...
- Favoriser **la rénovation et la réhabilitation de logements vacants** afin de réduire les besoins en logements neufs, en améliorant le parc existant afin qu'il réponde mieux aux attentes actuelles des ménages.
- Développer un **parc de logement locatif diversifié** (locatif privé, locatif meublé, locatif social) en termes de typologie, de localisation, pour répondre aux jeunes actifs, aux familles monoparentales, aux personnes âgées, et ainsi mieux accompagner les parcours résidentiels :

Spécifiquement sur les logements sociaux, le SCoT du Cubzaguais Nord Gironde en cours d'élaboration fixe à l'échelle communale un taux de logements sociaux minimum à atteindre d'ici 2044 par rapport à la totalité du parc de logements. Dans cette perspective, le PLUi fixe des objectifs de production de logements sociaux à l'échelle des zones à urbaniser de chaque commune :

Niveau de polarité	Prescription SCOT
Pôles principaux	20%
Pôles relais	15%

- Développer des logements neufs plus vertueux en termes de formes urbaines et donc plus économe en termes de consommation foncière.

2.4. ORGANISER LES MOBILITES A PLUSIEURS ECHELLES : entre les centralités et dans les centralités et vers Bordeaux

CONSTATS/ENJEUX :

Le rayonnement et l'expansion de la métropole bordelaise contribuent très largement à l'organisation des territoires situés à proximité. L'influence métropolitaine est largement facilitée par la desserte du territoire par des axes routiers structurants tels que la RN 10 et l'autoroute 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.

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 soutenu 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, de la CC de Blaye et de la CC du Grand Cubzagaïs.

Néanmoins, la prédominance actuelle des infrastructures routières et la faiblesse des alternatives ferroviaires ou en transports en commun engendre une forte dépendance à la voiture pour l'ensemble des habitants du territoire.

Le projet de RER métropolitain a l'ambition d'offrir d'ici 2030 des solutions de transports en commun efficaces à tous les habitants des zones urbaine et péri-urbaine de Bordeaux, de réduire l'usage de la voiture et de baisser les émissions de gaz à effet de serre et de polluants. La gare de Saint-Yzan-de-Soudiac sera l'origine/terminus de la ligne Saint-Mariens/Saint-Yzan-de-Soudiac – Bordeaux – Langon et la halte ferroviaire de Cavignac sera également desservie systématiquement, le RER Métropolitain étant conçu en omnibus. Se pose alors la question du rabattement des habitants vers des pôles d'échanges multimodaux.

En plus de ce projet de coopération, la CC LNG a adopté son Plan vélo en janvier 2024 et porte sur l'ensemble de son territoire. L'objectif est d'intégrer le développement des modes actifs dans le développement à venir des gares et haltes ferroviaires.

Il s'agit aussi d'offrir une alternative sécurisée aux déplacements du quotidien (course, loisirs, trajets scolaires, ...). Un maillage en plusieurs phase est prévu.

En outre, la CCLNG est intégrée au Contrat Opérationnel de Mobilité de la Haute Gironde, qui définit avec la Région des actions à étudier voire déployer sur la période 2024-2029. Ainsi, la CC LNG bénéficie d'un service de Transport à la demande (TAD) en porte-à-porte permettant aux publics éligibles (PMR, personnes sans autonomie de déplacement, en recherche d'emploi, etc.) de pouvoir se déplacer sur le territoire et en dehors vers des destinations spécifiques (hôpitaux, médecins spécialistes, France Travail, etc.). Des réflexions autour de la mise en place de lignes de covoiturage dynamique, d'un service d'autopartage et d'un maillage cyclable inter-communautés de communes sont menées.

D'autres actions en matière de mobilités sont en train d'être initiées à des échelles géographiques plus larges. C'est notamment le cas du déploiement de la stratégie du Syndicat de Transport Nouvelle-Aquitaine Mobilités au travers de VéloModalis (vélos en libre-service et abris vélo sécurisés) et de la mise en place de lignes de covoiturage express sur la RN10 et l'A10.

ORIENTATIONS :

- Développer les modes actifs sur le territoire, en en cohérence avec les priorités fixées par le Plan Vélo :

Phase 1 d'aménagement :

- Aménager la dorsale Nord-Sud du territoire (Saint-Savin – Saint-Yzan-de-Soudiac – Marsas) ;
- Réaliser la desserte des principaux pôles générateurs de déplacements (établissements scolaires, gares ferroviaires et zones commerciales) ;
- Initier un maillage du territoire ;

Phase 2 d'aménagement :

- Etablir un maillage de connexions intercommunales (vers Saint-Vivien-de-Blaye, vers Cubnezais)
- Ajouter des connexions directes (Civrac-de-Blaye – collège de Saint-Yzan, Saint-Savin – Saint-Mariens)
- Connecter la CC Latitude Nord Gironde à la CC de Blaye via les lacs du Moulin Blanc ;

Phase 3 d'aménagement :

- Connecter la CC Latitude Nord Gironde aux territoires limitrophes (Montendre, Lapouyade et Saint-Christoly) ;
 - Pacifier les déplacements dans le centre-ville de Saint-Savin ;
 - Ajouter des connexions directes conditionnés (Marsas – halte TER de Gauriaguet) ;
- Accompagner le développement du RER métropolitain et favoriser les alternatives à la voiture pour les déplacements du quotidien

AXE 3 : VALORISER L'ATTRACTIVITE PAR LE CADRE DE VIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

3.1. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT AUTOUR DE TRAMES D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES SUPPORTS DES PAYSAGES ET DES ECOSYSTEMES

CONSTATS/ENJEUX :

Une diversité dense de milieux naturels encore très fonctionnels et bien préservés confère à Latitude Nord Gironde un patrimoine naturel tout à fait remarquable : milieux bocagers, landes humides, forêts, réseaux développés et complexes de milieux aquatiques et de zones humides associées très importants...

Ce caractère remarquable est notamment reconnu à l'échelle locale grâce à des périmètres d'inventaires et des sites de préservation et de gestion particuliers ; à l'échelle régionale, échelle à laquelle le territoire joue un rôle de réservoir de biodiversité, mais également à l'échelle internationale par le statut de réserve de biosphère de la Dordogne à laquelle le territoire appartient à l'exception de deux communes.

Cette naturalité remarquable au sens large est une constituante forte de l'identité du territoire de Latitude Nord Gironde et de son attractivité.

Les espaces qui permettent à cette biodiversité remarquable de se maintenir et aux écosystèmes naturels de fonctionner composent les continuités écologiques du territoire. Ces continuités écologiques sont malheureusement soumises à des pressions locales liées à l'urbanisation et au développement de certaines infrastructures (ex : axes routiers, LGV SEA, obstacles à l'écoulement des eaux) qui dégradent leurs états de conservation et leurs fonctionnalités.

Le développement du territoire est donc susceptible de dégrader ces fonctionnalités écologiques qui revêtent un intérêt particulier pour l'adaptation du territoire au changement climatique.

Il faut donc, vis-à-vis de ces continuités écologiques et ces milieux naturels au sens large, assurer leur maintien pérenne dans le temps en les protégeant et en les valorisant dans le cadre des projets développement urbains et de la nature en ville.

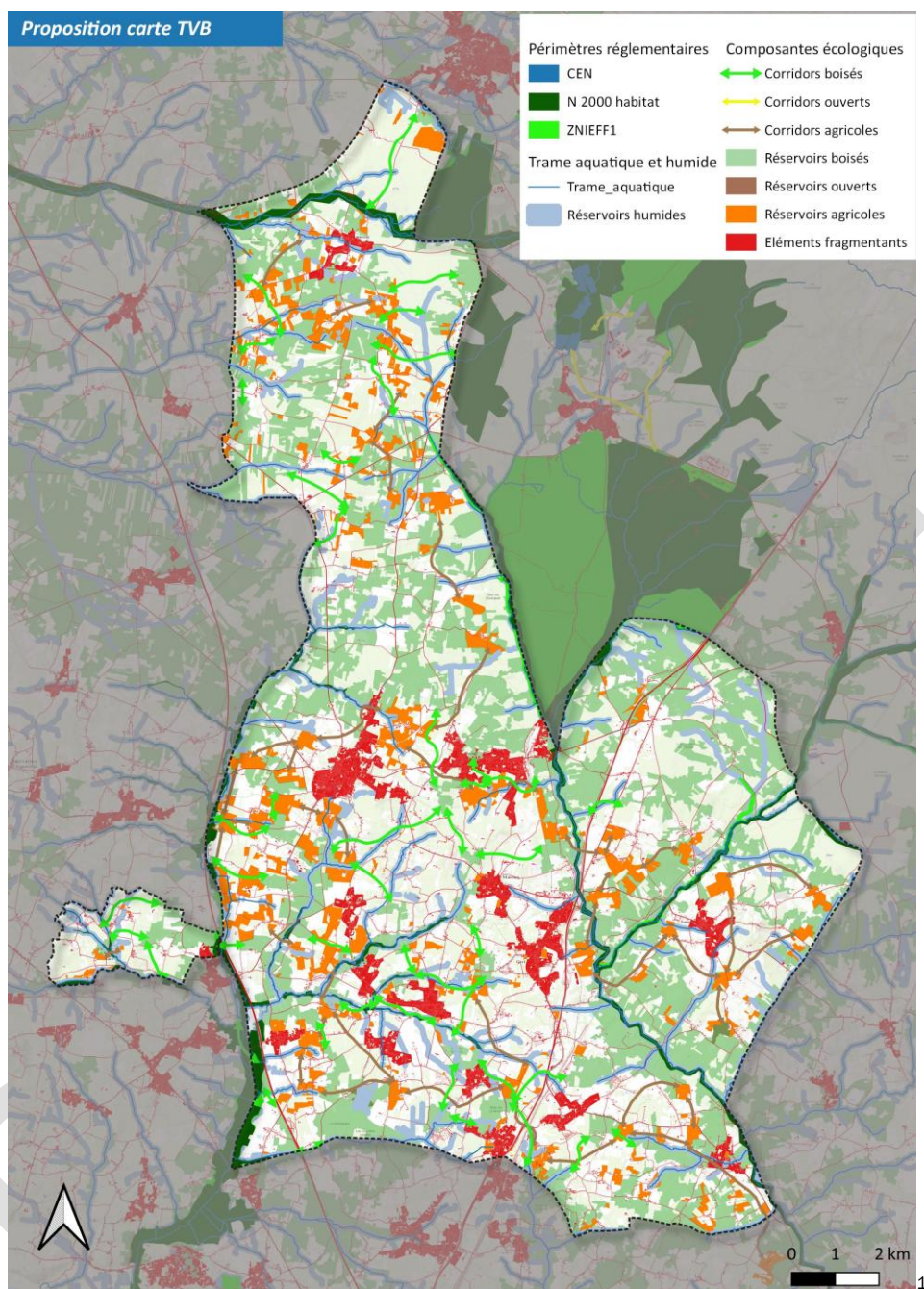
ORIENTATIONS

- Assurer durablement la pérennisation des milieux particuliers et remarquables de la CC Latitude Nord Gironde :
 - **Milieux ouverts** composés des landes, pelouses et tourbières ;
 - **Milieux boisés** : tout type de forêts et boisements ;
 - **Milieux bocagers** : prairies permanentes, réseaux de haies, mares et talus...
 - **Milieux aquatiques** et zones humides associées : les systèmes complexes valléens du territoire (vallée et haute vallée de la Saye, du Meudon, Palus et Moron), jouent un rôle d'importance pour le territoire et doivent faire l'objet d'une vigilance particulière dans les projets de développement du territoire.
 - **Milieux viticoles** : vignes et espaces de cultures associés ;

PADDv4 – Septembre 2025

- Veiller à la préservation et à la valorisation des espaces de transition et des espaces tampons entre l'urbain et les différents milieux entre eux : lisières boisées, zones de transition, zones tampons autour des milieux aquatiques, cours d'eau et zones humides ;
- Faciliter les actions de gestion des milieux naturels et agricoles par la prise en compte à la fois de leurs fonctions, de leurs usages et de leurs états de conservation ;
- Assurer l'intégrité des réservoirs de biodiversité réglementaires, composés des périmètres particuliers du territoire, constitutifs d'une richesse écologique reconnue et de l'identité naturelle de Latitude Nord Gironde : les Landes de Montendre, les sites Natura 2000 des vallées de la Saye et du Meudon, vallée et palus du Moron ainsi que des marais de Braud-et-Saint-Louis et de Saint-Ciers-sur-Gironde ;
- Maintenir et développer les composantes urbaines, agricoles et vernaculaires favorables à la biodiversité : boisements, constructions en pierre sèche, réseaux d'irrigation gravitaire, zones enherbées, alignements d'arbres, haies, arbres isolés...
- Préserver durablement les espaces de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques du territoire, par des actions de préservation voire de restauration.

PADDv4 – Septembre 2025



3.2. AMENAGER DES ESPACES DE VIE RESPECTUEUX DE L'IDENTITE RURALE ET DES ENJEUX CLIMATIQUES

CONSTATS/ENJEUX :

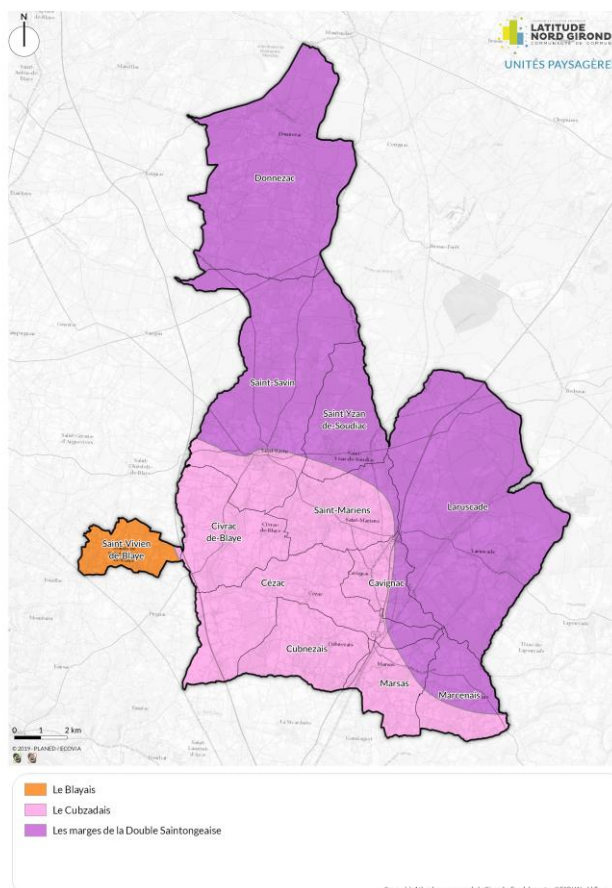
Le territoire de la CC LNG se compose avant tout d'une mosaïque de paysages, organisée autour de 3 unités paysagères que sont :

Le Cubzadais 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 classée sous l'appellation Premières Côtes de Blaye. Cultivée en grandes étendues, elle 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 développement.

Ces 3 grands paysages sont les bases de l'identité paysagère de ce territoire, le développement urbain doit être un outil de valorisation de ces grandes entités.



ORIENTATIONS :

- Préserver les cônes de vue emblématiques du territoire
- Conserver les silhouettes urbaines
- Aménager les entrées de ville pour mettre en valeur le paysage
- Protéger les éléments paysagers marqueurs (par exemple les arbres remarquables, les cônes de vue, les haies structurantes, etc.) notamment les espaces naturels ou boisés en interface avec les espaces agricoles et viticoles
- Préserver le paysage depuis les grands axes structurants du territoire
- Proposer des modèles urbains adaptés et cohérents avec les modes de vie et les pratiques locales :
 - Respecter les gabarits des tissus urbains traditionnels environnant.
 - Offrir la possibilité de produire des formes urbaines plus contemporaine et novatrice (matériaux et mise en œuvre permettant l'optimisation thermique des bâtiments notamment). Les équipements de production d'énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque) et de récupération ne devront pas altérer la qualité des paysages et l'architecture traditionnelle.
- Accompagner le développement résidentiel et économique d'espaces collectifs ou publics de qualité permettant de répondre à des fonctions qui ne nécessitent pas d'être privées (stationnement, jeux d'enfants, parc, etc.) et maintenant des îlots de fraîcheur (végétalisation, ...)
- Assurer l'interpénétration des écosystèmes naturels et de leurs milieux supports dans la trame urbaine, en veillant au maintien de leur éléments constitutifs, afin d'assurer une régulation thermique et une continuité des fonctions écologiques dans les espaces urbains ;
- Ménager des espaces de respiration et de régulation thermiques par la préservation de la perméabilité des sols et des espaces de pleine terre dans la trame urbaine et l'ensemble des aménagements du territoire, afin de lutter contre les îlots de chaleur et d'atténuer les effets du changement climatique dans l'espace urbain.

3.3. ASSURER LA TRANSITION ENERGETIQUE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE DU TERRITOIRE

CONSTATS/ENJEUX :

Le territoire de Latitude Nord Gironde doit répondre, à son échelle, aux urgences climatiques et aux objectifs collectifs internationaux, nationaux et régionaux, de limitation du réchauffement.

A l'image des territoires ruraux du reste de la Région Nouvelle Aquitaine, le poste le plus émetteur de gaz à effet de serre et consommateur d'énergie reste le transport. Cette mobilité essentiellement réalisée en véhicules thermiques individuels, nécessite d'être réorientée vers plus de sobriété et d'usages alternatifs dans le développement du territoire. La réduction des distances de déplacement grâce à l'organisation territoriale projetée, permettra notamment d'agir structurellement sur ce besoin.

Ainsi, Latitude Nord Gironde souhaite pleinement s'inscrire dans la trajectoire des objectifs nationaux et régionaux, notamment issus du SRADDET, en matière de transition énergétique et de lutte contre les impacts climatiques des activités humaines. A ce titre, la CCLNG a adopté son Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) en mai 2025.

ORIENTATIONS :

- Développer l'accueil de population au plus près des centralités, afin de diminuer les distances de déplacement et de faciliter le report modal vers la pratique de la marche à pied et du vélo ;
- Privilégier dans le développement, de nouveaux quartiers à proximité du réseau de transports collectifs, notamment le futur RER métropolitain ;
- Organiser le développement autour de formes urbaines adaptées au changement climatique, moins consommatrices d'énergie et facilitant l'émergence « d'îlots de fraîcheur » (orientation des bâtiments, préservation d'espaces de pleine terre, végétalisation...) ;
- Faciliter la réhabilitation thermique des bâtiments et la production d'énergie renouvelable sur les constructions neuves comme existantes, en particulier le solaire thermique et le photovoltaïque ;
- Promouvoir les constructions à haute performance environnementale et énergétique dans les productions neuves, utilisant des matériaux biosourcés et/ou recyclés ;
- Accompagner dans la création des espaces publics et leur logistique, ainsi que dans les constructions neuves, les équipements nécessaires aux changements de mobilité et de technologie (espaces cyclables et/ou piétons, prises pour vélos et voitures électriques, stationnements vélos sécurisés...) ;
- Organiser le covoiturage et l'éco partage pour améliorer l'utilisation des véhicules individuels et faciliter l'usage des motorisations alternatives ;
- Anticiper le développement des réseaux énergétiques ;
- Encourager l'économie circulaire locale ;
- Protéger les écosystèmes naturels ;

3.4. DEVELOPPER DES ENERGIES RENOUVELABLES MULTI-FILIERES (SUR BATI ET EN CENTRALE DE PRODUCTION)

CONSTATS/ENJEUX :

L'autre poste le plus consommateur d'énergie et émetteur est le résidentiel tertiaire. Réduire la consommation du parc existant, équiper les bâtiments de capacité de production électrique et réorienter les constructions neuves et les réhabilitations vers des hauts niveaux d'efficacité énergétique en utilisant des matériaux biosourcés ou recyclés, permettra au territoire de prendre en compte dans son projet les besoins d'évolution de son territoire sur le sujet.

Par ailleurs, en matière de production énergétique, Latitude Nord Gironde ne manque pas d'atouts.

Ainsi, la part d'énergie renouvelable du territoire, non négligeable actuellement et essentiellement tournée vers le solaire, pourra être renforcée et diversifiée vers d'autres énergies complémentaires, telles que la géothermie, puis dans une moindre priorité la valorisation matière et la bio-génération de filières locales (réseaux de chaleur bois, méthanisation, etc...).

Les aménagements devront permettre le déploiement, en adéquation avec la stratégie adoptée par la CC LNG issue du Schéma de développement des énergies renouvelables et du PCAET. Ainsi ces énergies ont vocation à se développer à la fois sur les bâtiments, le tissu urbain et les différents espaces valorisables, en lien avec les objectifs de préservation des patrimoines naturels, agricoles et paysagers du territoire.

En facilitant le développement de tous ces potentiels, qu'il s'agisse de constructions neuves, de réhabilitations de bâtis existants ou bien encore de production d'énergie renouvelable, Latitude Nord Gironde souhaite atteindre les objectifs nationaux et régionaux de production d'énergie renouvelable et de diminution de ses consommations énergétiques.

ORIENTATIONS :

- Prioriser le développement de photovoltaïque sur toitures et ombrières (dont projets d'autoconsommation) ;
- Encadrer les projets de centrales photovoltaïques au sol par :
 - L'utilisation prioritaire des espaces artificialisés, dégradés et des friches agricoles ;
 - L'installation hors réservoirs de biodiversité réglementaires (site Natura, APPB, ZNIEFF1, réserve naturelle, EBC...) ;
 - L'intégration des fonctionnalités paysagères, écologiques et agricoles des sites concernés : les projets doivent en assurer la pérennité.
- Encadrer le développement de l'agrivoltaïsme ;
- Anticiper lors les projets neufs, les potentialités de développement de la géothermie et des réseaux de chaleur bois et/ou de cogénération ;
- Faciliter la réhabilitation thermique des bâtiments et la production d'énergie renouvelable sur les constructions neuves comme existantes, en particulier le solaire thermique et le photovoltaïque ;
- Promouvoir les constructions à haute performance environnementale et énergétique dans les productions neuves en utilisant des matériaux biosourcés et/ou recyclés ;

3.5. ANTICIPER L'EVOLUTION DES RISQUES NATURELS DANS LES AMENAGEMENTS (INONDATION, PLUVIAL, PERMEABILITE DES AMENAGEMENTS...) ET DES NUISANCES (SONORES NOTAMMENT)

CONSTATS/ENJEUX :

Le territoire intercommunal est concerné par plusieurs risques naturels (inondations, mouvements de terrain, feux de forêt).

Le risque inondation concerne toutes les communes du territoire et prend trois formes : les inondations par débordement de cours d'eau (Saye, Moron, Livenne notamment), les ruissellements des eaux pluviales et les inondations par remontées de nappes. Ces phénomènes sont amenés à se multiplier et s'intensifier en raison du changement climatique (augmentation des phénomènes météorologiques).

Afin de prévenir le risque, la communauté de communes s'est dotée d'un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) sur la commune de Cézac (seul PPR du territoire). Elle est également concernée par le Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) du bassin de la Dordogne. Enfin, la présence de 4 Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), de deux syndicats de gestion de bassins versants, d'une co-maîtrise d'ouvrage et de la CC LNG avec la CC de l'Estuaire pour le bassin versant de la Livenne via sa compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) permet d'assurer la prévention et la gestion des inondations à l'échelle des différents bassins versants présents sur le territoire.

Les mouvements de terrain concernent huit communes du territoire et se manifestent principalement par des tassements différentiels, des retraits et des gonflements des argiles et par des glissements de terrains et coulées de boues en lien avec les inondations. Aucun plan ou programme n'encadre en particulier la gestion de ce risque.

Enfin, le risque feu de forêt concerne quatre communes du territoire avec près de la moitié des surfaces boisées (48%) En Gironde, le risque est encadré par le Règlement Départemental de Protection de la Forêt contre les Incendies. L'augmentation des épisodes de sécheresse en lien avec le changement climatique contribue également à augmenter ce risque.

Pour ce qui est des risques technologiques, le territoire est principalement concerné par le risque nucléaire avec la présence du CNPE du Blayais. La mise en œuvre du Plan Particulier d'Intervention (PPI) et du plan ORSEC du CNPE du Blayais permet de limiter les conséquences d'un éventuel incident/accident nucléaire.

Le territoire intercommunal est également confronté à de multiples nuisances (sonores, olfactives, etc.) et au risque de transport de matières dangereuses (risque TMD) avec la présence d'infrastructures de transport terrestre importantes : l'autoroute A10, la route nationale N10, les départementales (ex : RD18), la LGV Bordeaux-Paris et la ligne TER. Ces infrastructures sont de plus en plus utilisées en raison de la proximité du territoire avec la métropole bordelaise. Il convient donc de mettre en œuvre des mesures afin de multiplier des modes de déplacement alternatifs (transports collectifs, modes actifs, etc.) et de limiter l'exposition des habitants aux nuisances existantes via des aménagements raisonnés (localisation, protections acoustiques, etc.).

ORIENTATIONS

- Ne pas augmenter l'exposition des populations et des biens aux risques naturels connus ;
- Limiter l'urbanisation à proximité des installations où un risque naturel ou technologique est avéré ;
- Développer la culture du risque et anticiper la vulnérabilité du territoire, notamment au regard des incertitudes climatiques.
- **Anticiper les risques d'inondation/ruissellement dans le développement de Latitude Nord Gironde et améliorer le cycle de l'eau :**
 - Réduire l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, afin de permettre le bon fonctionnement des écosystèmes qui peuvent absorber l'eau et stabiliser les sols ;
 - Interdire l'urbanisation des zones en aléa fort ;
 - Préserver les dynamiques naturelles d'écoulement des eaux afin d'éviter les ruissellements et les inondations ;
 - Préserver les zones d'expansion des crues (rôle de stockage de l'eau et de tamponnement des inondations) ;
 - Préserver les boisements et les haies, garants de la stabilité des sols ;
 - Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur place ou par drainage à ciel ouvert, par des noues, des bassins secs ou des fossés d'infiltration.
- Prendre en compte les différents **aléas mouvements de terrain** dans l'intégration amont des nouveaux aménagements et des nouvelles constructions ainsi que dans les règles de constructibilité des secteurs concernés ;
- Intégrer le **risque feu de forêt** dans l'aménagement et les règles d'occupation des espaces (lisières, débroussaillage, voiries, hydrants, zones « coupe-feu ») ;
- **Limiter les nuisances sonores pour un territoire apaisé et une qualité de vie améliorée :**
 - Eloigner des sources de nuisances, les opérations urbaines futures qui sont à vocation résidentielle, ainsi que les futurs équipements publics accueillant la population et notamment les populations sensibles ;
 - Mettre en œuvre une coupure d'urbanisation (espace tampon constitué par des zones agricoles et/ou naturelles) entre les potentielles sources de nuisances et les quartiers d'habitats prévus, afin de limiter l'impact des nuisances ;
 - Privilégier dans les programmes d'aménagement, les mobilités alternatives à la voiture individuelle et le développement de zones de circulation urbaine apaisée entre les véhicules à moteur et les usages piétons ou cyclistes.

3.6. GARANTIR LA PERENNITE DU CYCLE DE L'EAU POUR FAIRE FACE AUX RECHAUFFEMENT (EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT, PROTECTION DE LA RESSOURCE ET DES MILIEUX)

CONSTATS/ENJEUX :

La CC Latitude Nord Gironde dispose d'un réseau hydrographique étendu composé de façon notable par les bassins versants de la Saye, du Moron et de la Livenne, Cette ressource en eau s'organise en masses d'eau souterraines, de qualité assez dégradée, et superficielle, qui présentent un bon état quantitatif et qualitatif, sauf pour deux d'entre elles qui commencent à marquer des déficits.

Cette ressource est dotée de périmètres de protection et alimente de nombreuses communes situées à l'extérieur du territoire. Le territoire est également alimenté par des ressources localisées à l'extérieur du territoire (interconnexions à d'autres réseaux AEP) et est traversé par la canalisation Isle – CNPE du Blayais, qui offre des possibilités d'irrigation aux agriculteurs.

Les usages de la CC Latitude Nord Gironde apparaissent dans une évolution encourageante avec des volumes d'eau prélevés certes globalement en augmentation, mais de bonne qualité, avec un bon rendement global des réseaux, ainsi que des consommations d'eau par habitant globalement inférieures à la moyenne nationale et en diminution au fil du temps.

Bien que des problèmes apparaissent en matière de traitement de l'eau (assainissement non collectif, stations d'épuration...), le territoire améliore et encadre les usages (travaux sur stations existantes, nouvelles stations, travaux des SPANC, règlements et zonages d'assainissement - SIAEPA du Cubzadais Fronsadais et SIAEPA des Coteaux de l'Estuaire, Saint-Mariens, Saint-Savin, Civrac-de-Blaye, réseaux d'assainissement séparatifs qui permettent le traitement séparé des eaux usées et des eaux pluviales : Cavignac, Civrac-de-Blaye, Laruscade, Saint-Mariens, Saint-Savin et Saint-Yzan-de-Soudiac).

Ainsi, bien qu'apparemment la ressource en eau semble abondante, ses nombreux usages exercent sur elle une forte pression, et les milieux et masses d'eaux qui la constituent, souffrent d'une qualité dégradée.

Les travaux d'amélioration des réseaux existants, en eau potable et assainissement, ne suffisent pas à eux seuls à contrebalancer ces effets. Les modalités d'aménagement et de développement de la CC Latitude Nord Gironde doivent également jouer un rôle pour assurer la préservation de la ressource sur le long terme ainsi que des milieux naturels associés, sur lesquels les incertitudes du changement climatique pèsent.

ORIENTATIONS

- Prendre en compte et s'adapter aux zones humides et au réseau hydrographique dans les projets d'aménagement ;
- Penser le cheminement de l'eau et la préservation du cycle de l'eau au sens large dans les futures opérations d'aménagement ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols en préservant les surfaces de pleine terre et les revêtements perméables dans les aménagements ;

- Promouvoir dans les bâtis et les aménagements, une gestion raisonnée et économe de la ressource en eau ;
- Sécuriser l'accès à la ressource en eau par anticipation des futurs besoins de prélèvements ;
- Protéger les espaces agricoles à proximité de la canalisation souterraine entre l'Isle et le CNPE du Blayais,
- Faciliter la diversification des approvisionnements en eau potable ;
- Veiller à la bonne adéquation entre l'alimentation en eau potable et les capacités en assainissement avant tout développement urbain ou d'activité économique ;
- Préserver la qualité de la ressource en eau
- Limiter le développement des tissus urbains aux secteurs disposant de capacités de connexion avec les réseaux collectifs et d'eau potable ;
- Conforter et développer les unités collectives de traitement des eaux usées, ainsi que leur réseau associé ;
- Développer les systèmes séparatifs pluvial/assainissement ;
- Intégrer les dispositions des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales et leurs zonages associés lorsqu'ils existent.

3.7. MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS

CONSTATS/ENJEUX :

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050. Elle a également établi un premier objectif intermédiaire de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

Au 1er 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 2011 et 2021, près de **182 hectares ont été consommés, selon l'occupation du sols Nouvelle Aquitaine (NAFU)** soit 18,2 hectares par an. Le premier objectif intermédiaire de la ZAN impose une réduction de 50% de la consommation puis de s'inscrire dans une trajectoire ZAN.

Le SCoT, non encore approuvé fixe un objectif de -52% de consommation d'ENAF sur la période 2021-2031 pour le territoire du SCoT en cohérence avec les objectifs du SRADDET Nouvelle-Aquitaine approuvé en novembre 2024. Pour la période 2031-2041 le SCoT inscrit un objectif de -50% de consommation par rapport à 2021-2031.

Les capacités en densification, issues de l'analyse du diagnostic sont de 13 hectares en dents creuses et en divisions parcellaires dans les espaces de proximité et de 9 hectares en dehors de ces espaces.

ORIENTATIONS :

- Prioriser les opérations de réhabilitation et de résorption de la vacance dans les bourgs-centres, en s'appuyant notamment sur les outils opérationnels : l'objectif est de produire **10% des logements du PLUi en remobilisation de logements vacants** ;
- Limiter l'étalement urbain en priorisant la mobilisation des espaces en densification au sein des enveloppes urbaines : l'objectif est la production de 40% des logements en densification.
- Densifier tout en privilégiant les formes urbaines en cohérence avec l'identité rurale et intégrées dans le tissu urbain environnant avec un objectif moyen minimal de :
 - Pour les pôles principaux : 22 log / hectare
 - Pour les pôles relais : 15 log / hectare
 - Pour les pôles ruraux : 12 log / hectare

Ces densités sont majorées en fonction des types d'espaces (espaces de proximité, grandes dents creuses, ...).

- Travailler sur des formes urbaines mixtes qui permettent de tenir les objectifs de modération de la consommation de l'espace tout en répondant aux objectifs d'accueil de population et respectant l'identité rurale du territoire.
- Viser un objectif de modération de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers en compatibilité avec la déclinaison du SCoT du Cubzaguais Nord Gironde.
- Répartir les surfaces de consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers en fonction des objectifs de rééquilibrage emplois / population :
 - Habitat et équipements associés : 60 % de la consommation d'espaces totale
 - ZAE : 40 % de la consommation d'espaces totale