



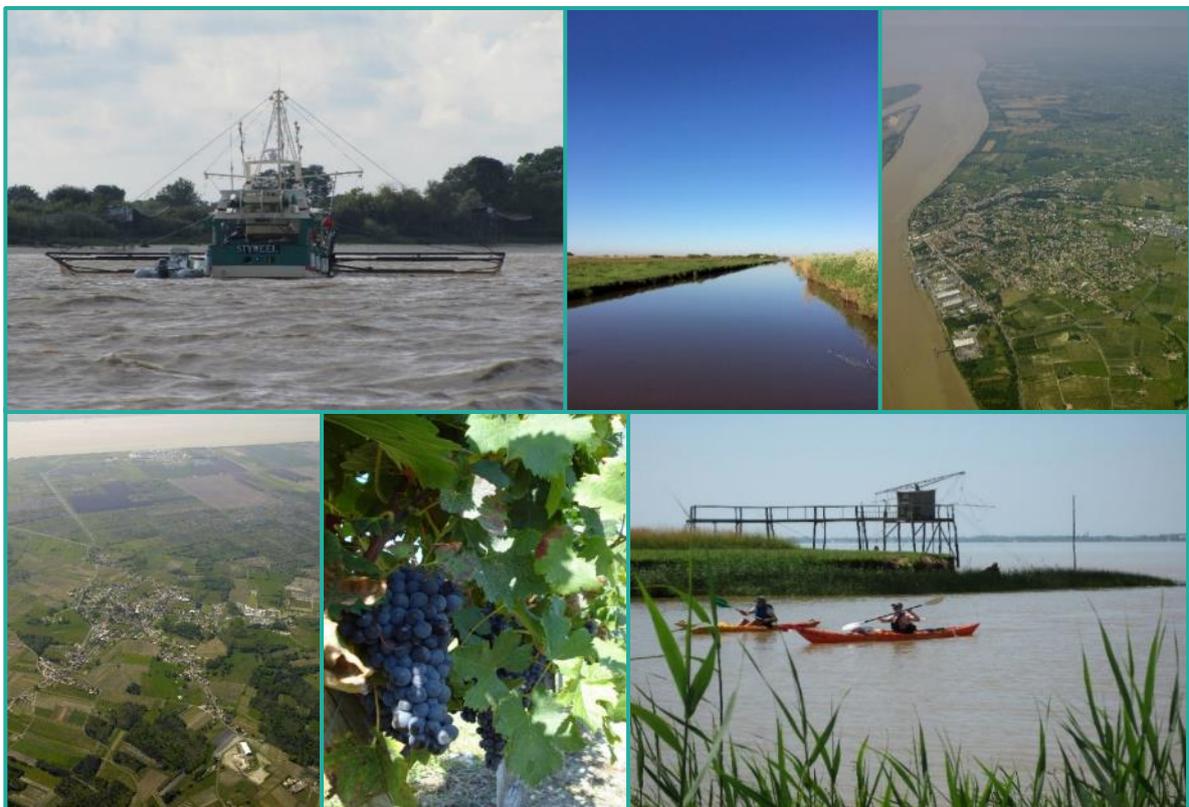
BLAYE – ESTUAIRE

# SCoT de la Haute Gironde Blaye- Estuaire

## *Rapport de présentation*

RP01 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Conseil syndical du 4 mars 2020



# SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1- LA HAUTE GIRONDE BLAYE-ESTUAIRE : SES ATTRIBUTS	3
2- L'IDENTITE DE LA HAUTE GIRONDE BLAYE-ESTUAIRE : LE SUBSTRAT ET L'ANCRAGE DU DEVELOPPEMENT	18
3- LE PROFIL SOCIO-DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE : UNE MOSAIQUE	23
4- HABITAT ET SPECIALISATIONS SOCIO-SPATIALES : MUTATIONS FORTES DU PAYSAGE	39
5- LA CONSOMMATION D'ESPACE : D'UN MODELE HISTORIQUE D'HABITAT DISPERSE AU DEVELOPPEMENT DU MITAGE	51
6- L'ORGANISATION DES TRANSPORTS EN HAUTE GIRONDE : ENTRE PARADOXES ET DEFIS	76
7- ECONOMIE, EMPLOI ET FORMATION : MAINTIEN DES EQUILIBRES ET DEFIS	94
8- LES COMMERCEs, LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES SUR LE TERRITOIRE : UN MAILLAGE DETERMINANT	127
TABLE DES ILLUSTRATIONS	151

# 1-LA HAUTE GIRONDE BLAYE-ESTUAIRE : SES ATTRIBUTS

## A. Le territoire du SCoT de Haute Gironde Blaye-Estuaire : une géographie favorable

Délimité par arrêté préfectoral du 6 août 2012, puis modifié à trois reprises, le territoire du SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire est situé en Nouvelle-Aquitaine, dans le département de la Gironde. Plusieurs éléments, qu'ils soient géographiques ou administratifs, positionnent le territoire dans son environnement et constituent autant de repères à considérer pour son avenir.

Territoire aux limites septentrionales du département girondin, le périmètre du SCoT a pu être défini comme « une marge » dans cet espace départemental. Il est délimité à l'Ouest par l'Estuaire de la Gironde, un des plus importants estuaires européens, à l'Est et au Nord par la limite administrative de la Charente-Maritime. Cependant, sa position au sein de la grande Région Nouvelle-Aquitaine, engage un nouveau pari pour la Haute Gironde : le territoire s'inscrit ainsi dans une position centrale à exploiter entre Saintes, Angoulême, le Médoc, Libourne et Bordeaux.



Figure 1 : Carte de situation de la Haute Gironde Blaye-Estuaire (Géoportail, Cartes de France)

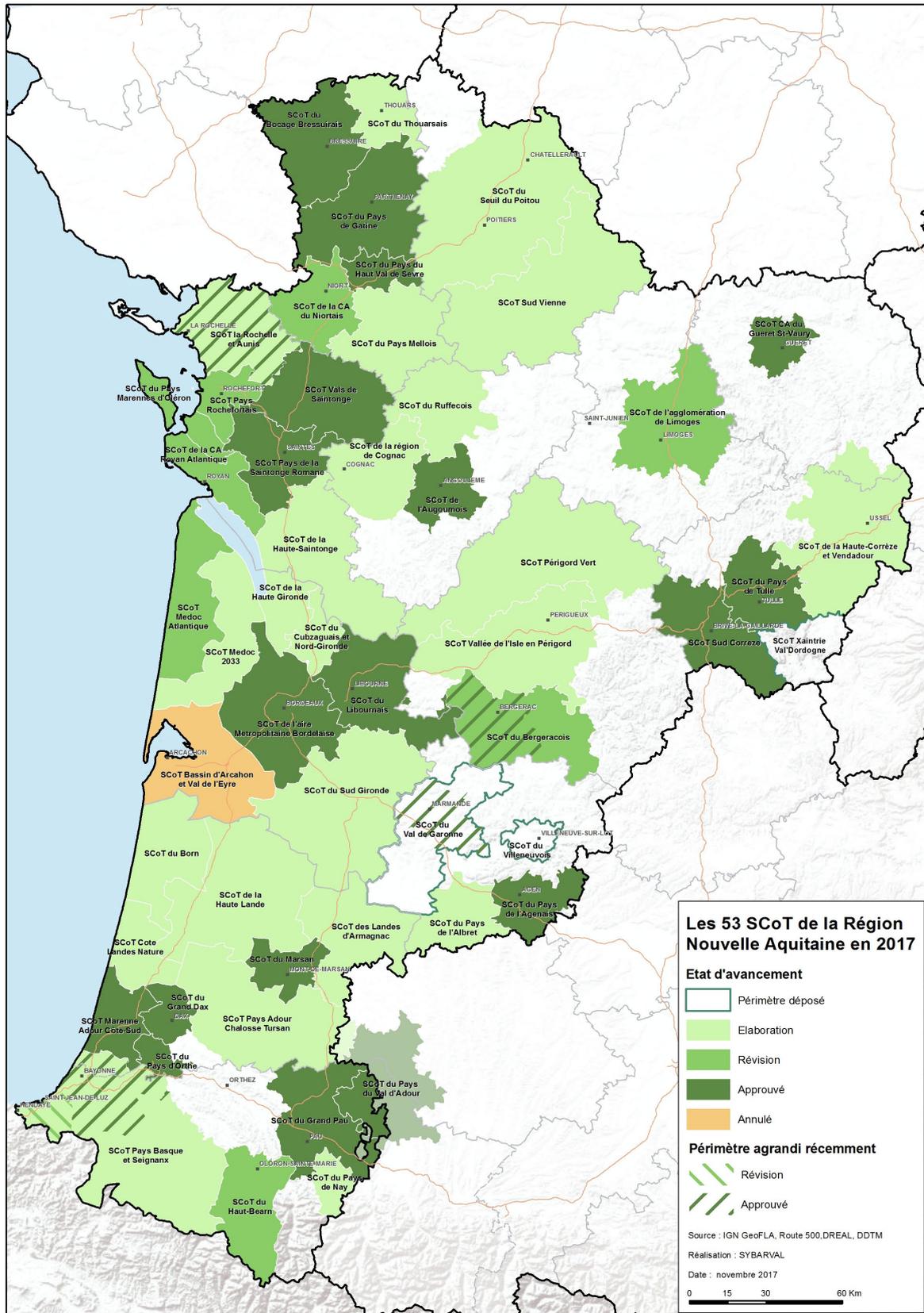


Figure 2 : Carte des périmètres de SCoT en Nouvelle-Aquitaine (DDTM Gironde)

L'Estuaire a incontestablement marqué la Haute Gironde et nourrit son capital historique, patrimonial et économique, avec son port en eau profonde et ses terres viticoles estuariennes.

Le périmètre s'inscrit par ailleurs dans un espace dynamique : l'axe thalassotrope du littoral atlantique qui figure parmi les territoires au plus fort taux de croissance démographique français et qui ces dernières années est dynamisé au sud par le développement de la métropole bordelaise.

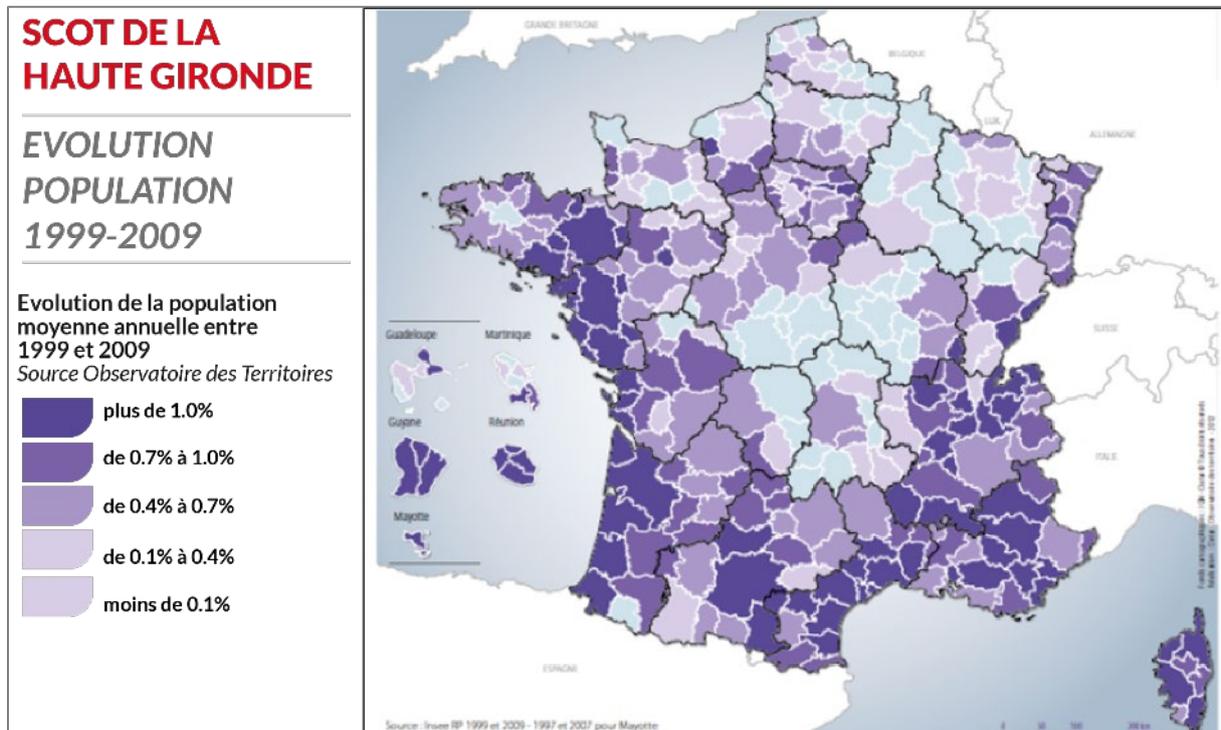


Figure 3 : Carte de l'évolution démographique 1999-2009 (INSEE, Observatoire des Territoires de la DATAR)

L'autoroute A10 participe, également, à la même mise en mouvement que l'Estuaire, créant des opportunités pour le territoire... De nombreux axes et projets de voies de communication d'envergure nationale et européenne (A89, Estuaires et ports de la Gironde), irriguent le territoire ou influencent son attractivité.

En matière de bassin de vie, le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire est influencé par la métropole bordelaise. La proximité de ce pôle économique, démographique et stratégique soulève évidemment des interactions que le territoire doit considérer dans ses stratégies notamment d'attractivité résidentielle, de développement économique et de diversification des modes de déplacements. La position géographique et notamment estuarienne du territoire interroge également les relations avec le Médoc, le Royannais et le Saintongeais qui partagent avec le territoire une histoire commune et, de manière contemporaine, des problématiques similaires (gestion du littoral, valorisation touristique pour le Saintongeais, redynamisation des centres-bourgs et développement rural pour le Médoc).



Figure 4 : Carte du maillage routier et ferroviaire du territoire (Rouge Vif territoires)

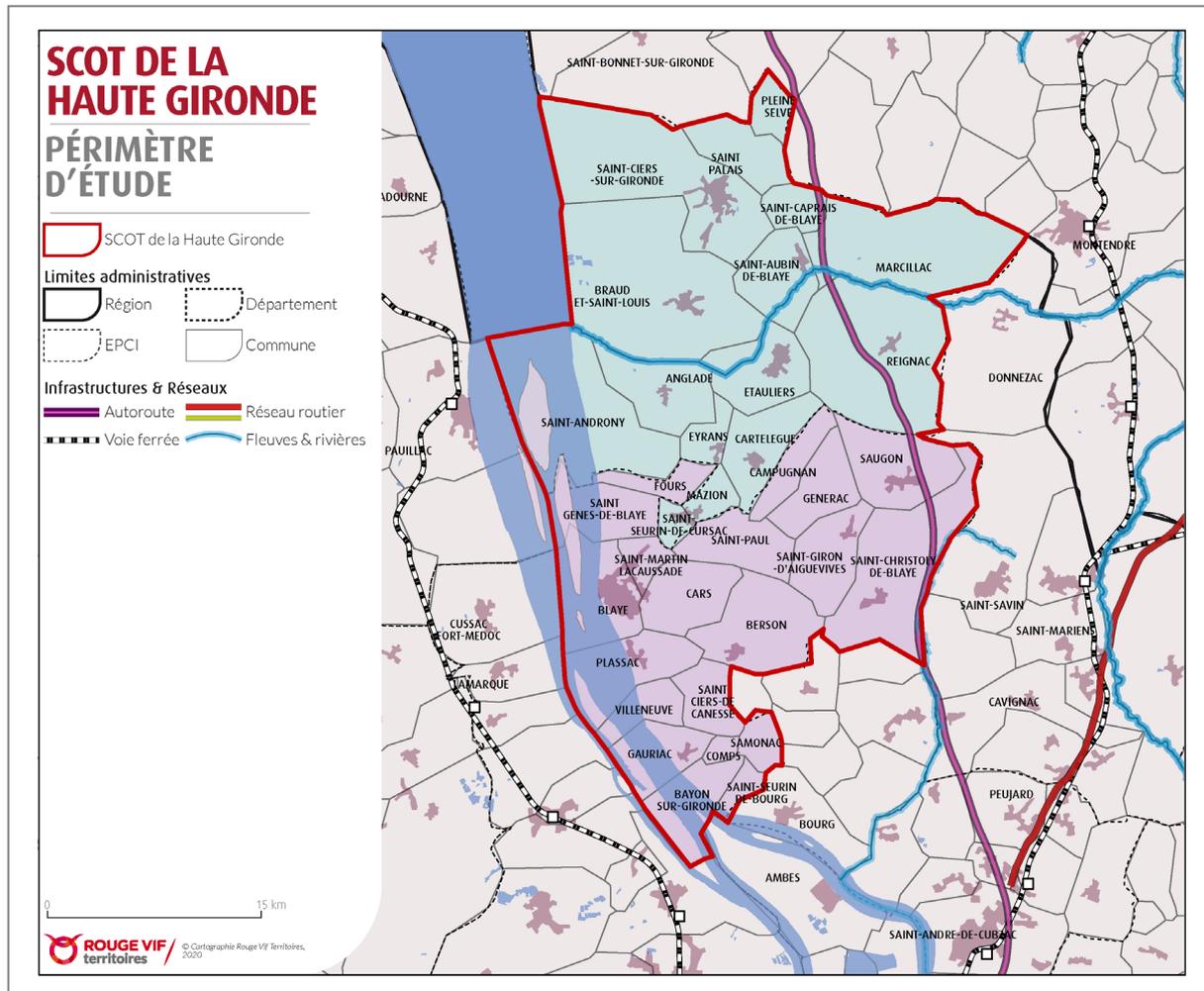


Figure 5 : Carte du périmètre du SCoT Haute Gironde Blaye-Estuaire

## B. Le territoire du SCoT Haute Gironde Blaye-Estuaire

Le territoire du SCoT s'étend sur une superficie totale de 420 km<sup>2</sup> et comprend une population de 36 229 habitants en 2019 (soit une densité moyenne de population de 86 hab/km<sup>2</sup>). Il est composé de 34 communes et de deux communautés de communes qui ont décidé de « faire SCoT » :

- La Communauté de Communes de l'Estuaire,
- La Communauté de Communes de Blaye.

*A noter qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019, les communes de Marcillac et Saint-Caprais-de-Blaye ont fusionné pour former la commune Val-de-Livenne.*

Il constitue ainsi la partie occidentale du territoire de la Haute Gironde. Au Sud, la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais, déjà dotée d'un SCoT approuvé le 27 avril 2011, et, à l'Est, la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde, sont les deux autres entités composant le territoire de la Haute Gironde.

Avec plus de 36 000 habitants, la Haute Gironde Blaye-Estuaire présente un profil démographique légèrement différent de celui de la Gironde. Sa densité de population est moindre, sa part de moins de 20 ans un peu supérieure et son dynamisme démographique reste positif et constant, bien que modeste à l'échelle de la Gironde, sur la période 1990-2016 (16% contre 29% à l'échelle départementale).

## C. Des voisins qui comptent : des interactions certaines

### 1. L'aire métropolitaine bordelaise

Voisine la plus évidente, la plus prégnante pour ce qu'elle induit inévitablement en Haute Gironde, la métropole bordelaise concentre 70 % de l'emploi girondin. Elle constitue ainsi une place économique qui se renforce. Toutefois, les synergies avec la Haute Gironde Blaye-Estuaire sont opportunistes et peu organisées.

Le SCoT<sup>1</sup>, approuvé depuis 2014 se met en œuvre : Bordeaux Métropole organise son recentrage résidentiel, mutualise ses services et concentre une ingénierie de pointe avec les opérateurs majeurs du département. La route est tracée pour que Bordeaux devienne une métropole de rang européen. Pour la Haute Gironde Blaye-Estuaire, s'agit-il alors de passer d'une relation d'opportunités saisies à l'organisation d'une coopération métropolitaine ?

### 2. Latitude Nord Gironde et le Cubzaguais

A l'interface immédiate du SCoT, la CC Latitude Nord Gironde connaît une dynamique d'accueil importante issue de l'influence métropolitaine et liée à la présence d'infrastructures de transports telles que la N10 et la ligne TER Saintes / Bordeaux.

En ce qui concerne le Cubzaguais, ses dynamiques sont exacerbées. Directement soumise à l'influence métropolitaine et détentrice d'un foncier très bien desservi, la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais a eu besoin de lancer l'élaboration d'un SCoT de façon à organiser et promouvoir son projet assez rapidement. Ce SCoT, plus que le développement résidentiel, organise le développement du foncier économique et commercial.

Ces deux espaces intercommunaux sont évidemment à intégrer dans les réflexions du présent SCoT, notamment en termes de dynamiques résidentielles et économiques, d'offre de services et de connexions à la métropole bordelaise.

### 3. La Charente Maritime

Alors que des synergies résidentielles, d'activités et de commerces (marché, aéroport et espace aquatique des Antilles de Jonzac, hôpital et offre commerciale de niveau supérieur de Saintes, offre de loisirs à Royan (port de plaisance, aéroport, activités ludiques et loisirs de nature, etc.), desserte ferroviaire et offre commerciale de proximité de Montendre, etc.) existent, les projets se tournent le dos pour l'instant. La Charente Maritime est d'avantage tournée vers Saintes et Royan. Pourtant, des coopérations apparaissent essentielles, en matière de patrimoine naturel (valorisation de l'estuaire, gestion du massif de la Double saintongeaise) mais aussi de fonctionnement territorial en particulier autour de l'A10 et de la gare TER de Montendre qui permet de rejoindre la métropole bordelaise mais également les pôles de Jonzac et Saintes.

### 4. Le Libournais et le Médoc

Territoires voisins de la Haute Gironde, le Libournais et le Médoc regroupent une offre de services et d'activités en interaction avec le territoire du SCoT, complétant l'offre locale. Le

<sup>1</sup> Le SCoT porté par le SYSDAU a été approuvé le 13 février 2014 et regroupe 98 communes

Libournais, territoire rural et viticole organisé autour du pôle de Libourne, dispose d'une offre de services supérieurs avec le tribunal de grande instance, la desserte TER mais également grande vitesse sur la ligne Bordeaux/Paris, le centre hospitalier de Libourne regroupant un grand nombre de spécialités dont la psychiatrie. Par ailleurs, le Libournais constitue un pôle d'emplois pour une partie des habitants du territoire haut-girondin.

A proximité plus immédiate du SCoT, le Médoc, territoire attractif de par son interface littorale et son foncier accessible, entretient des synergies marquées avec la Haute Gironde, notamment autour de l'Estuaire. Les flux touristiques importants générés par l'attractivité du littoral et de cet espace estuarien bénéficient aux deux entités et la présence du bac (lien Blaye/Lamarque) permet la traversée d'une rive à l'autre. Par ailleurs, les activités viti-vinicoles et les marchés de Blaye renforcent les liens et les échanges entre les deux territoires.

### Les SCoT limitrophes

Les territoires voisins de la Haute Gironde Blaye-Estuaire sont pour la plupart en phase d'élaboration de leur propre SCoT et notamment :

- Le SCoT de la Haute Saintonge
- Le SCoT Médoc 2033

Le SCoT du Cubzaguais est en révision ; le nouveau SCoT Nord Gironde Grand Cubzaguais intégrera dans son périmètre la Communauté de communes Latitude Nord Gironde.

Le SCoT du SYSDAU a été approuvé le 13 février 2014 et est limitrophe du territoire au niveau du Bec d'Ambès.

Le SCoT du Grand Libournais, bien que non limitrophe, est également à prendre en compte et a été approuvé le 6 octobre 2016.

## D. Une histoire aux synergies souvent positives pour la Haute Gironde Blaye-Estuaire

Le développement du territoire a connu de profondes mutations depuis le XIXème siècle. La lecture historique et dynamique du territoire permet de comprendre les équilibres (et déséquilibres) actuels, ainsi que sa relation particulière à la métropole bordelaise.

Ainsi, on peut considérer que le développement du territoire a connu trois grandes séquences successives :

- Une phase d'optimum démographique rural, sur la deuxième moitié du XIXème siècle,
- Une phase d'exode rural, de 1900 aux années 1970. Comme la plupart des territoires ruraux, le périmètre a connu un important exode rural du début du XXème siècle à l'après seconde guerre mondiale. L'étiage démographique a été atteint en 1975.
- Une phase d'essor à partir des années 80 liée à l'installation de la centrale nucléaire du Blayais et d'un phénomène de périurbanisation qui permet au territoire de se rapprocher de son maximum démographique.

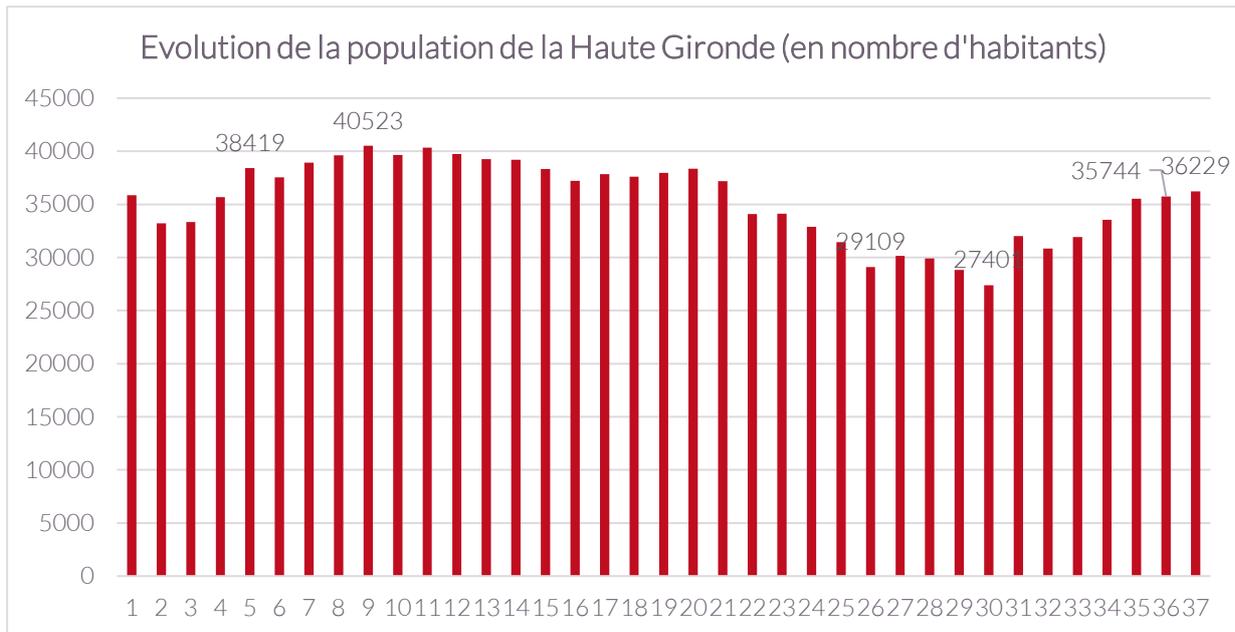


Figure 6 : Evolution démographique du territoire de 1793 à 2019 (INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

### 1. Le développement jusqu'au XIXème siècle

L'optimum de population pour le territoire du SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire a été atteint au XIXème siècle, en 1851, à la suite duquel le territoire a connu une relative stabilité jusqu'en 1911. A cette époque, le développement du territoire et sa vitalité sont portés par la viticulture locale - aussi bien, sinon mieux cotée que d'autres terroirs bordelais-, un important trafic fluvial, l'exploitation des carrières de pierre (Roque-de-Thau) et l'ouverture des lignes ferroviaires à partir des années 1870 de Saint Ciers sur G./Blaye/Bourg/Saint André de Cubzac et Blaye/Saint-Mariens.

L'organisation territoriale et économique est essentiellement structurée par le vignoble, le commerce, l'artisanat et les services de proximité. Le territoire profite également de sa façade estuarienne au travers des ports de Blaye, Plassac, Roque-de-Thau et des Callonges qui transportent vins, osier, pierre et céréales vers Bordeaux via les gabarres.



Figure 7 : Architecture traditionnelle de Gauriac (Pôle de la mémoire locale de Bourg, 2014)

Chantier de construction navale à Gauriac

Le développement du XXème siècle

Les évolutions démographiques du territoire ont été marquées par :

- Une longue phase de déclin démographique (exode rural), qui s'est notamment traduite par un affaiblissement du poids et de l'influence des centralités historiques de la Haute Gironde (Blaye et Saint-Ciers-sur-Gironde en particulier) ;
- Une progression de l'influence de Bordeaux.

1970 – 2014 : le mouvement de métropolisation

A partir de la fin des années 1970, le territoire retrouve une croissance démographique, soutenue en partie par la construction de la centrale nucléaire du Blayais (1981), puis par son exploitation, mais également par l'arrivée de jeunes ménages dans les zones les plus accessibles du territoire. La croissance des dernières décennies est fortement induite par les effets de la croissance de la métropole bordelaise.

L'aire urbaine bordelaise fait partie des territoires actuellement les plus dynamiques sur le territoire national. Entre 1968 et 2011, la population de l'aire urbaine est passée de 588 436 à 851 071 habitants, soit une progression de 44%. Cette évolution s'est accompagnée d'une forte progression de la densité de population dans le cœur de l'espace métropolitain, mais aussi sur l'ensemble du territoire départemental.

Le dynamisme bordelais est porté par une base économique solide, appuyée sur des secteurs porteurs à forte valeur ajoutée et par une notoriété de niveau mondial. La part réduite de secteurs à faible valeur ajoutée très exposés à la concurrence internationale la protège des crises qui affectent tous les territoires où ils sont très présents.



Figure 8 : Les quais réaménagés de Bordeaux (Photo Groupement Rouge Vif territoires)

## 2. L'influence bordelaise : entre aubaine et désagrément

Portée par une dynamique économique et une séduction urbaine très forte<sup>2</sup>, l'aire d'influence de Bordeaux s'étend progressivement avec des conséquences notables sur les bassins de population et d'emplois des territoires voisins.

Elles provoquent notamment :

- La mutation du profil socio-démographique (accueil de jeunes ménages, arrivée de cadres) et de la structure d'emploi du territoire de la Haute Gironde Blaye-Estuaire (développement des activités tertiaires de services).
- Un accroissement des besoins en équipements, en services et en infrastructures de transports dans les territoires sous influence (via la D137) au sud du périmètre.

A court terme, le développement de nouvelles infrastructures pourrait transformer l'organisation du territoire et permettre de nouvelles opportunités directes ou indirectes. Le barreau routier Est<sup>3</sup> peut alléger la pression sur l'autoroute, l'exploitation de la voie fluviale pourrait rapprocher la façade estuarienne de la rive gauche de la Gironde et de tous ses emplois.

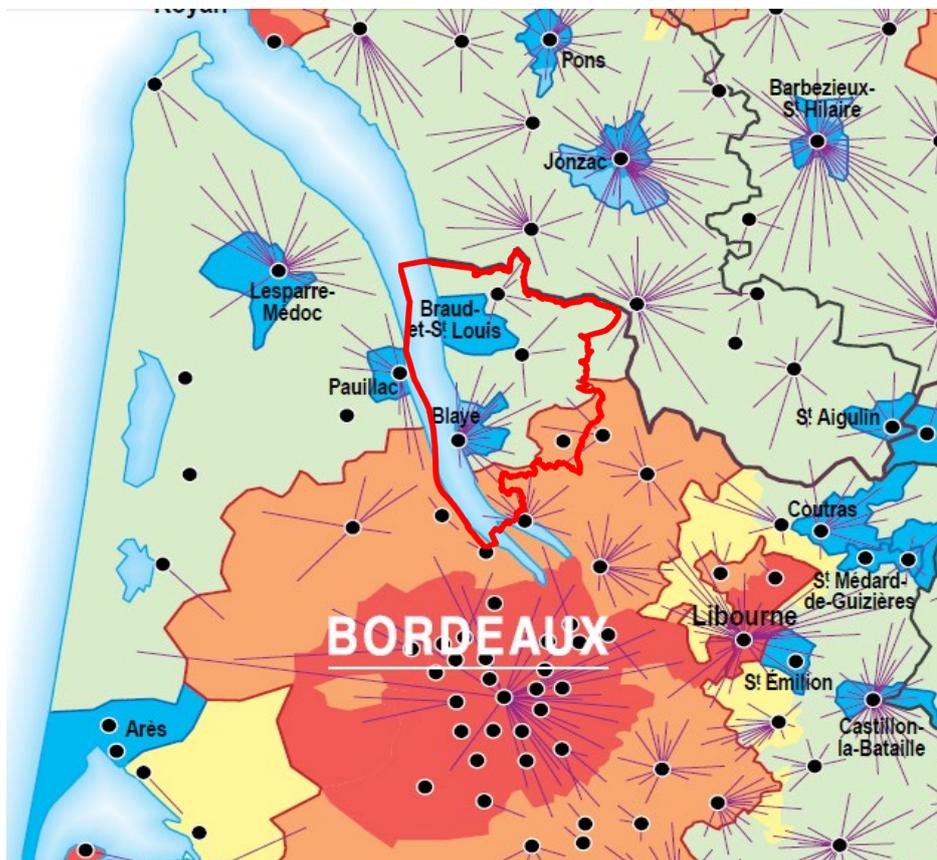


Figure 9 : Carte des territoires vécus autour de la métropole bordelaise (INSEE, 2002)

<sup>2</sup> La métropole bordelaise connaît une attractivité certaine à l'échelle régionale, nationale et internationale. Portée par la renommée du secteur viticole et plébiscitée par de nombreux classements comme une des villes les plus attractives de France, la ville tire parti de son patrimoine, de la qualité de son ambiance urbaine et du potentiel touristique des territoires environnants.

<sup>3</sup> Ce barreau est un axe de transport privilégié de l'InterSCoT reliant la Haute Gironde, le Libournais et le Sud Gironde.

Sur la dernière décennie, portée par une dynamique économique forte, le développement de l'emploi sur le centre de l'agglomération bordelaise a été beaucoup plus rapide que celui du logement et de la population.

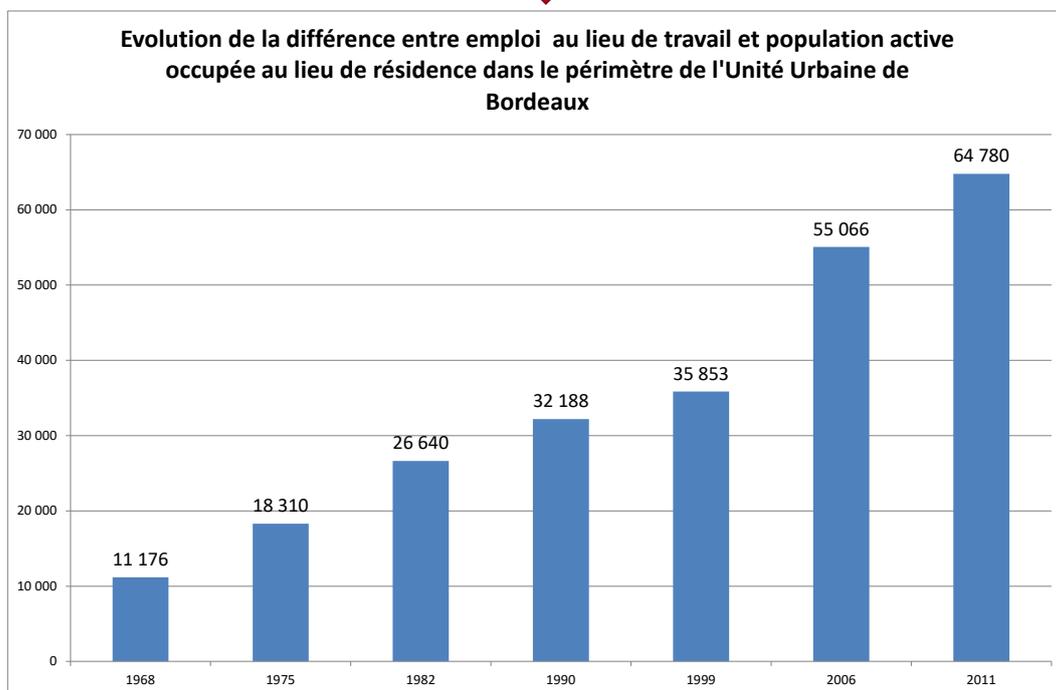
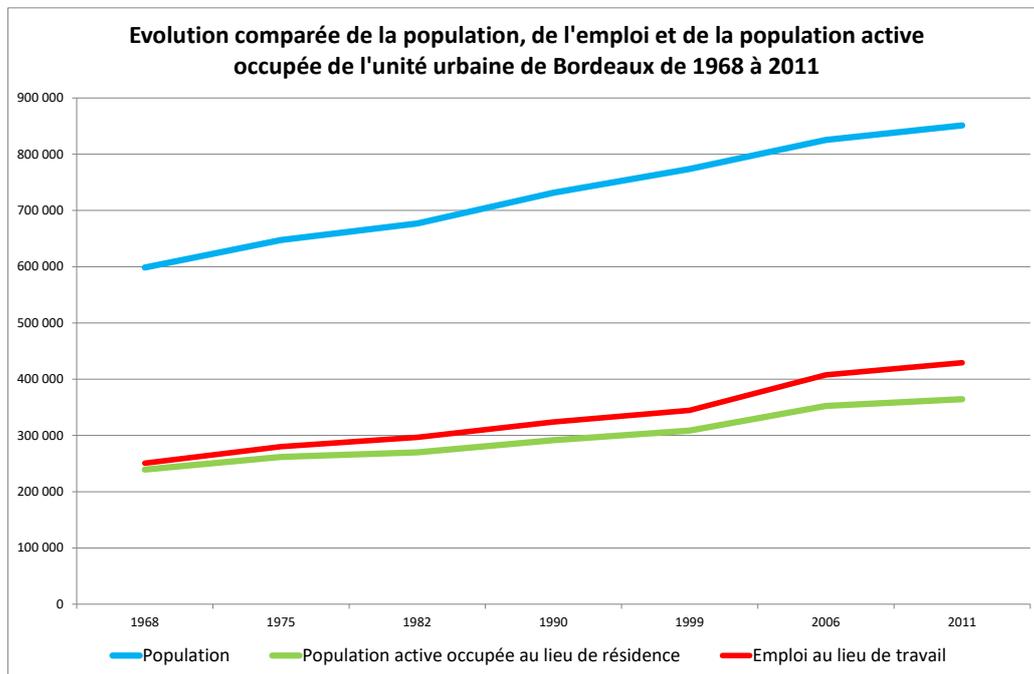


Figure 10 : Les différences d'évolution entre la population et l'emploi dans l'unité urbaine de Bordeaux de 1968 à 2011 (INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

Le différentiel croissant observé ces dernières années entre l'évolution de l'emploi et des logements dans l'agglomération bordelaise s'est concrétisé par un report démographique sur tous les territoires environnants, report accentué par la difficulté d'effectuer dans la métropole

l'intégralité des parcours résidentiels d'une partie des ménages bordelais. La Gironde toute entière devient progressivement un département métropolitain. Si ce type de dynamique différenciée perdure, elle accentuera l'extension de l'aire de recrutement de main d'œuvre avec tous ses effets pervers : augmentation des distances domicile-travail, augmentation du trafic sur les réseaux routiers déjà fortement saturés, vulnérabilité des nouveaux ménages périurbains.

Mais si le marché du logement bordelais n'a pas encore trouvé son point d'équilibre avec son développement économique, Bordeaux Métropole souhaite rééquilibrer ce différentiel en développant plus fortement l'offre en logement à proximité du centre de l'agglomération. Cependant dans l'hypothèse d'une croissance aussi forte de l'emploi que lors de la période 1999-2009, il est probable que ces efforts ne pourront suffire à satisfaire tous les types de besoins en logements et qu'une pression se maintienne sur le foncier et l'immobilier en grande périphérie comme dans le passé récent.

La relation du SCoT à la métropole bordelaise apparaît ainsi contrastée entre un secteur sud progressivement polarisé et marqué par des dynamiques d'accueil résidentiel notamment le long de la D137 et à proximité de l'A10, et à l'inverse une façade estuarienne, aux dynamiques contrastées dont certaines communes sont en perte de vitesse sur le plan démographique (Saint-Ciers-sur-Gironde, Saint-Androny, Saint-Seurin-de-Cursac, Cars, Plassac et Gauriac). Par ailleurs, la faible connexion de la partie Nord-Ouest du territoire du SCoT à son environnement et aux dynamiques métropolitaines contribue à une impression d'enclavement et de marginalisation (enclavement en matière de transport notamment dans l'Ouest du territoire qui manque d'un maillage Est/Ouest performant aussi bien routier qu'en transport en commun et d'une liaison rapide vers Bordeaux). Enfin, le Nord du territoire apparaît lui assez peu polarisé par l'agglomération bordelaise et se tourne davantage vers les pôles charentais.

Malgré des écarts qui se creusent, le territoire bénéficie toutefois d'un équilibre actifs/emplois qui se maintient, notamment sur la période 1999-2016 (cf. figures ci-dessous). Plus récemment, la part des actifs du territoire s'est révélée très légèrement supérieure à la part d'emplois présents, pouvant entraîner, si la dynamique se poursuit, un déséquilibre plus marqué pour le territoire. Le pôle industriel de Braud-et-Saint-Louis reste un secteur majeur d'emplois pour le territoire, de même que le pôle de services de Blaye.

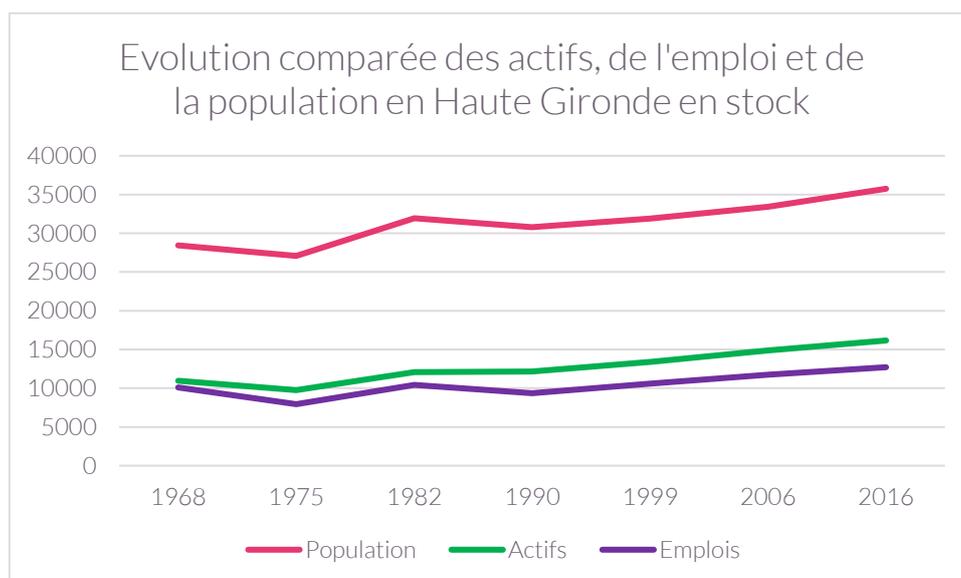


Figure 11 : Evolution comparée des actifs, de l'emploi et de la population en Haute Gironde (données INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

Sources : Données Insee

### 3. L'armature urbaine et l'organisation du territoire : un rendez-vous d'avenir

Ces différentes évolutions et le substrat identitaire de la Haute Gironde Blaye-Estuaire permettent de comprendre l'organisation actuelle de l'armature urbaine et ses sollicitations différenciées.

Le territoire est historiquement maillé par un réseau de localités organisé par quelques pôles dominants : Blaye et Saint-Ciers-sur-Gironde polarisent leur environnement proche.

A ces bourgs s'ajoute un habitat historiquement dispersé lié à l'activité agricole du territoire. Au Nord du territoire (Communauté de Communes de l'Estuaire), les bourgs, parfois des villages-rues, sont associés à des hameaux. La toponymie traduit par ailleurs par endroit la fusion relativement récente de plusieurs communes.

L'InterSCoT a entériné une carte de l'armature favorable à l'équilibre de la Gironde et de la Métropole. Elle est acquise politiquement. Elle fixe une image contemporaine des polarités urbaines de la Haute Gironde Blaye-Estuaire à une échelle départementale que le SCoT affina.

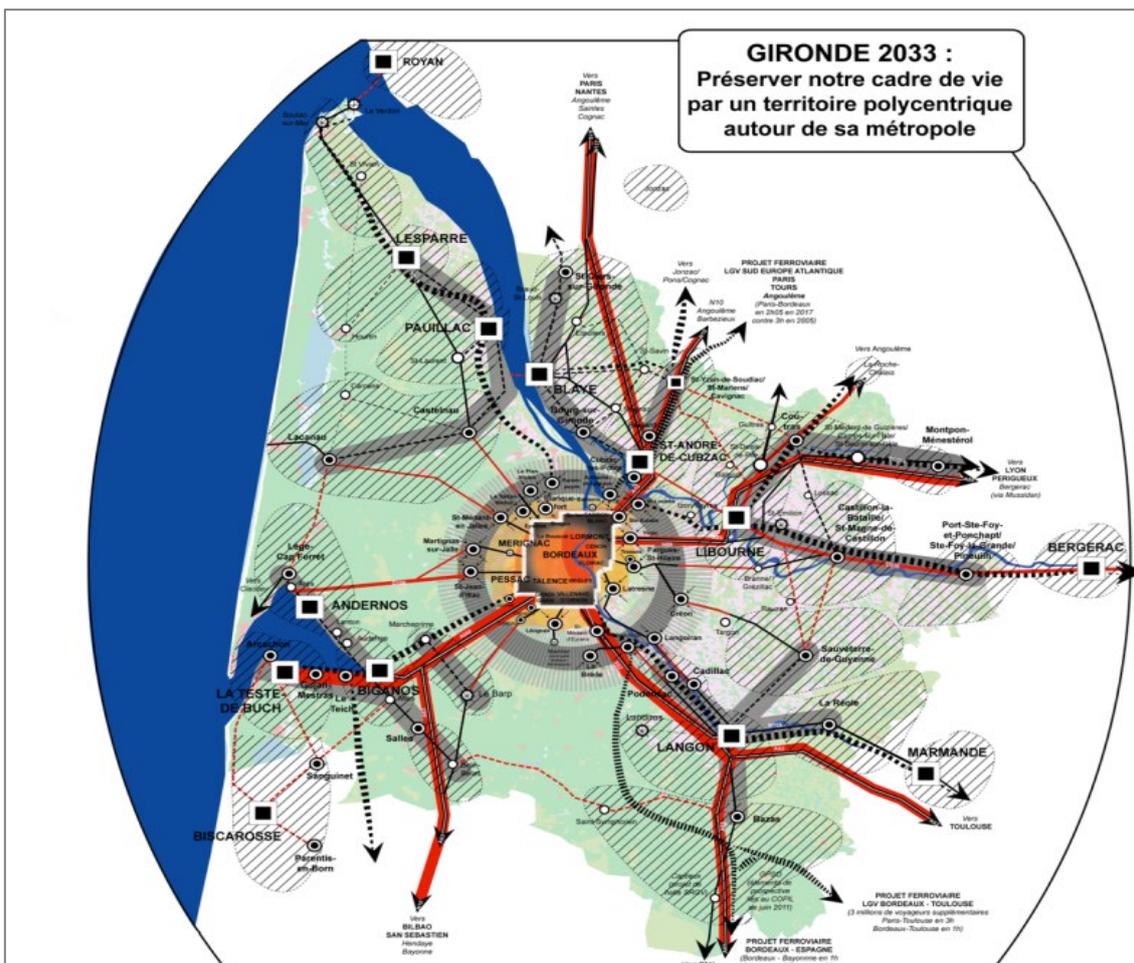


Figure 12 : Carte de l'InterSCoT Girondin (Département de la Gironde)

Les territoires voisins ont peu d'influence en proximité sur la Haute Gironde Blaye-Estuaire, à l'exception des franges Nord-Est et Sud du territoire qui peuvent pour certains services se rapprocher respectivement de la Charente Maritime (Mirambeau, Montendre), du Cubzaguais (Bourg-sur-Gironde, Pugnac ou Saint-André-de-Cubzac), et du Nord Gironde (Saint-Savin, Saint-Yzan-de-Soudiac et Cavignac).

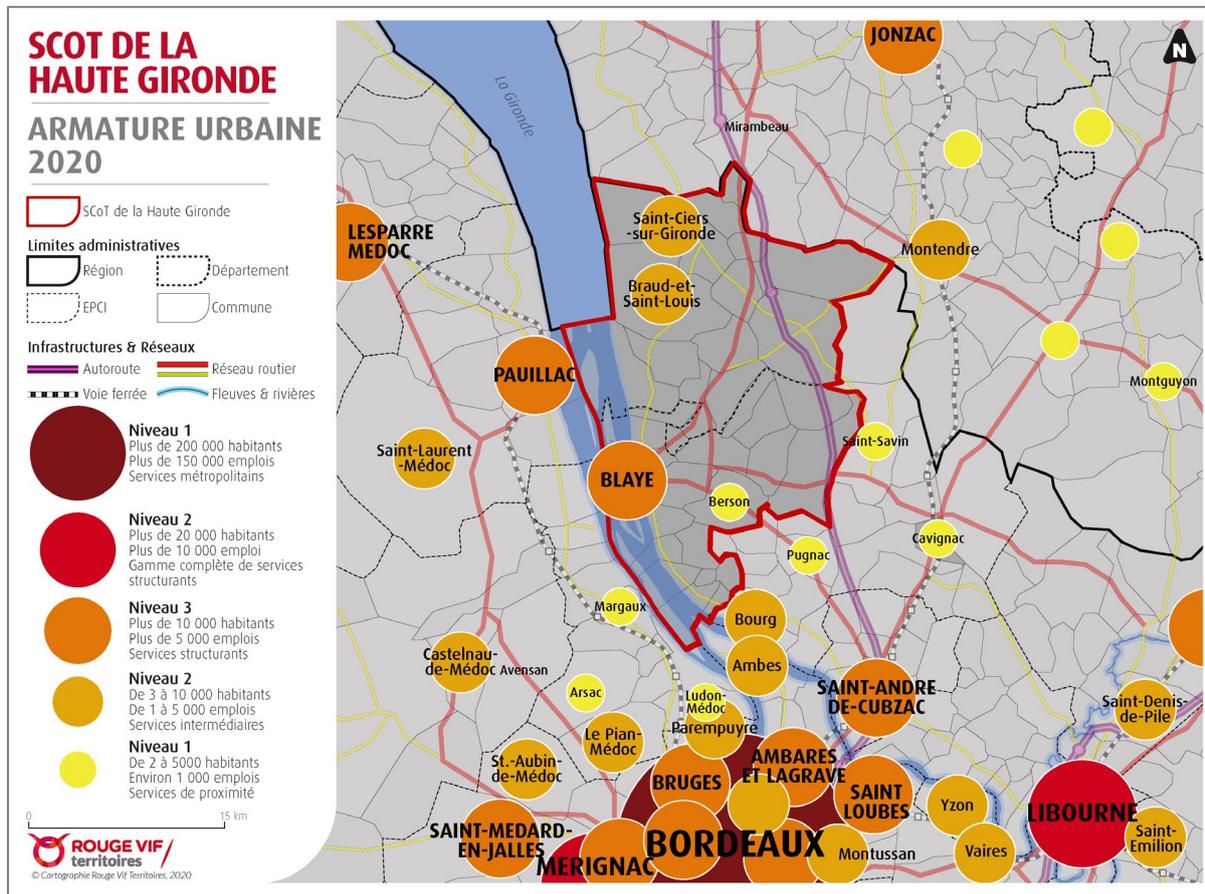


Figure 13 : Carte des pôles de services 2020 (INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

## SYNTHESE des ENJEUX par la lecture « AFOM »

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Un territoire qui s'inscrit dans un environnement qualitatif : axe thalassotrope, paysages de qualité et proximité de la métropole bordelaise porteuse d'opportunités certaines</li><li>▪ Un bassin de plus 36 000 habitants en croissance démographique faible mais constante depuis les années 1980</li><li>▪ Une armature urbaine structurée autour de Blaye et de Saint-Ciers-sur-Gironde</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ L'affaiblissement relatif des centres historiques, résultat d'un phénomène de dépoliarisation sur le territoire</li><li>▪ Un relatif enclavement de la partie Nord-Ouest du territoire au regard des dynamiques en cours et des aménités de communication</li></ul>
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Des synergies positives en Haute Gironde, entremêlées avec d'autres territoires</li><li>▪ Des axes d'envergure nationale et européenne : l'A10 et l'Estuaire</li><li>▪ Des opportunités de coopérations avec les territoires voisins</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Le poids des choix de Bordeaux Métropole et du Cubzaguais/Latitude Nord Gironde ne sont pas sans impact sur la Haute Gironde Blaye-Estuaire, tout comme celui de leur dynamique économique à venir</li></ul>

## 2-L'IDENTITE DE LA HAUTE GIRONDE BLAYE-ESTUAIRE : LE SUBSTRAT ET L'ANCRAGE DU DEVELOPPEMENT

### A. L'image interne de la Haute Gironde Blaye-Estuaire : créativité, bien-être et épanouissement des habitants

L'analyse des images internes renseigne sur le « vécu » des habitants et des usagers du territoire, sur la relation entretenue avec leur espace vécu au quotidien.

#### 1. L'identité et la relation affective des habitants à la Haute Gironde Blaye-Estuaire

Une identité, c'est ce qui fonde un groupe en permettant à chaque individu qui s'y implique de se définir activement à travers elle. En retour, l'identité confère à l'individu le bénéfice de pouvoir dire : « Je suis d'ici », je suis « un ... ». Une identité se distingue par des contiguïtés, des frontières, des confins.

Il y a, il y aurait « les Hauts Girondins » appartenant à un territoire, et les autres, qui se définissent par rapport à ce territoire haut-girondin. L'identité est voulue repérable. D'où des paysages spécifiques, accents, modes de vie, productions et patrimoines particuliers, et leur utilité directe : assurer la visibilité, une existence propre.

Dans le contexte de la Haute Gironde Blaye-Estuaire, le territoire est activement construit comme un récit dont les éléments les plus forts sont très clairement visibles :

- L'Estuaire
- Le vignoble, les vins de Blaye et de Bourg qui portent la fierté du territoire. Leur qualité est toujours jugée très bonne et ils participent au maintien de l'entité historique Blayais-Bourgeois
- Les marais
- La forêt
- Le patrimoine et notamment le site du Verrou l'Estuaire (Réseau Vauban/Unesco)
- Les pierres de taille
- Les maisons troglodytiques et la corniche

On peut y rajouter quelques personnages et événements ou des activités qui ont marqué le territoire d'une façon ou d'une autre

- Les personnalités locales (Jauffré Rudel, Baron Haussmann, ...),
- Un événement sportif (le jumping international et un cheval devenu célèbre, Jappeloup),
- La chasse, et plus particulièrement à la tonne.

Les facteurs identitaires sont nombreux et ne sont pas répartis uniformément sur le territoire. De Blaye à Saint-Ciers-sur Gironde, entre l'Estuaire et la forêt, les coteaux et le marais, les paysages évoluent et l'identité des territoires varie. L'identité de la Haute Gironde Blaye-Estuaire repose donc plus sur une mosaïque que sur un élément dominant, même si dans l'ensemble, le vin et l'Estuaire dominent.

#### 2. Les fondamentaux de l'attachement au territoire

De façon plus détaillée, les habitants de la Haute Gironde Blaye-Estuaire lui sont plus ou moins attachés en fonction d'un grand nombre de critères. L'attachement des habitants à leur territoire traduit l'intensité de leur sentiment d'appartenance. Cet attachement se traduit aussi bien par ce qu'ils aiment et ce qu'ils n'aiment pas dans le territoire avec la volonté de préserver et de développer ce qui est apprécié et de lutter contre ce qui ne l'est pas.

Leur investissement dans le territoire est plus ou moins fort selon cet attachement. L'analyse de ce qui est apprécié et de ce qui ne l'est pas renseigne utilement sur les actions à mener pour que l'on se sente bien en Haute Gironde Blaye-Estuaire.

Six caractéristiques de la Haute Gironde Blaye-Estuaire sont particulièrement appréciées au regard des retours d'entretiens avec les acteurs locaux :

- **La Gironde** : La Corniche, l'Estuaire, et ce qui leur est lié comme le gibier d'eau ou les poissons que l'on peut y pêcher ou encore la lumière qui lui est associée ;
- **Les paysages et le patrimoine** ;
- **Les produits du terroir de qualité** : les vins AOC et biologiques, les asperges IGP, les villes et les villages, les châteaux, la pêche, la forêt ;
- **Les hommes et leur caractère** : leurs valeurs de solidarité, l'accent du territoire, l'esprit « nature », les activités liées à la nature comme la chasse à la tonne ;
- **Le climat**, sa douceur ;
- **La proximité de Bordeaux.**



Figure 14 : Patrimoines et paysages de la Haute Gironde (Photos Groupement Rouge Vif territoires et Photothèque Syndicat Mixte du SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire)

### 3. Des identités dénaturées et des désaffections pour le territoire

Cinq séries de facteurs ou plutôt d'évolutions perçues sont très peu appréciés, d'une part ceux qui sont en lien avec la banalisation des paysages et la perte de ce qui faisait l'identité de la Haute Gironde Blaye-Estuaire, d'autre part ceux qui entravent le bon fonctionnement du territoire en particulier ce qui relève de la vie des centres et les transports :

- **La dégradation des centres des bourgs et des villages**
  - Le délaissement des cœurs des bourgs et des villages, le manque de vie des villages, la disparition des activités commerciales dans les villages,
  - Une catégorie d'habitat dégradé et vacant
- **La perte ou la raréfaction de certaines activités**
  - La perte de la conscience fluviale (activités fluvio-maritimes, pêche),
  - Un potentiel d'exploitation du patrimoine à développer (la citadelle, les initiatives touristiques),
  - La disparition des moulins, des champignonnières, des carrières, d'une partie des scieries
  - La sous-dotation en certains équipements sportifs et culturels,
- **L'évolution problématique des transports**
  - Le RD 137 et son évolution paysagère,
  - Le manque d'accessibilité dans certaines parties du territoire, particulièrement perçues par les acteurs économiques,
  - La signalétique polluante visuellement,
  - La dangerosité du réseau routier secondaire,
  - La disparition du train qui desservait le territoire, et la mise en retrait des activités fluviales et portuaires.
- **L'évolution des paysages**
  - La transformation d'une partie de l'espace rural et le mitage du paysage,
  - Le nucléaire, les lignes à haute tension.
- **L'évolution sociale**
  - « L'esprit de clocher » des habitants qui ne facilite pas l'intégration des nouveaux arrivants.

L'image interne s'est améliorée à Blaye, grâce au classement Unesco de la citadelle et du verrou de l'Estuaire. Le potentiel de valorisation est important compte tenu du patrimoine naturel, historique et culturel.

#### B. L'image externe et la notoriété pour le marketing territorial et le tourisme

L'analyse de l'image externe donne des indications sur ce que l'on peut améliorer pour favoriser l'attractivité du territoire pour les hommes et les entreprises. L'image externe d'un territoire est le plus souvent « travaillée » puis utilisée pour séduire des investisseurs. Les territoires sont en effet en concurrence directe les uns avec les autres, ou tout du moins, ils le sont pour la partie exogène de leur développement, c'est-à-dire l'accueil des entreprises, des activités de toute nature, des touristes ou des habitants.

L'analyse de la notoriété donne une indication utile sur la connaissance qu'ont les acteurs extérieurs du territoire.

## 1. L'image externe de la Haute Gironde Blaye-Estuaire : des objets symboliques

L'image externe est faible, mais reste plus homogène que l'image interne. La Haute Gironde Blaye-Estuaire est associée par les habitants du reste de la Gironde à un « nord-bordelais » sans réelle connaissance des spécificités du territoire, ni de ses qualités.

Elle est principalement associée aux vins et aux deux villes dont ils portent le nom, si l'on prend en compte Bourg située en dehors du périmètre de SCoT.

Elle est aussi portée par :

- Le verrou de l'estuaire et sa citadelle Vauban, leur classement Unesco,
- Blaye, porte d'entrée virtuelle du territoire, mais aussi porte physique via le fleuve
- Les asperges IGP,
- La centrale nucléaire qui interfère d'une façon parfois gênante avec le vin du même nom (Blaye)

L'image externe des vins est en amélioration et l'image externe du territoire se développe grâce au tourisme fluvial et au classement Unesco de la citadelle. Et ces deux évolutions ont contribué à donner une meilleure image interne du territoire à ses habitants.



Figure 15 : La citadelle de Blaye (Photo Groupement Rouge Vif territoires)

## 2. La notoriété de la Haute Gironde Blaye-Estuaire : un manque

Le territoire souffre d'un déficit de notoriété voire d'une ambiguïté. Si la notoriété du vin associé à Blaye et à Bourg est bonne, elle est médiocre pour ses villes supports. La renommée du territoire est au mieux viticole et n'apporte pas ou peu d'image positive supplémentaire. De fait, en filigrane, l'image globale porteuse est le bordelais, et c'est en partie celle qui est exploitée à l'extérieur par les vins de Haute Gironde qui souffrent d'un déficit de notoriété par rapport aux autres vins de Bordeaux. Globalement la notoriété du territoire est très inférieure à ce qu'elle pourrait être.

SYNTHESE des ENJEUX par la lecture « AFOM » : NOTORIETE

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une diversité de paysages (estuaire, coteaux, marais, forêt) et un patrimoine naturel de qualité</li> <li>▪ Un patrimoine culturel et historique reconnu</li> <li>▪ Des cultures labellisées (AOC viticoles, IGP asperges) qui participent à la reconnaissance du territoire</li> <li>▪ Un positionnement avantageux pour le développement de l'excursionnisme autour du pôle de Blaye et de l'axe de la Route Verte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une image porteuse de paradoxes et pas assez construite pour valoriser le territoire</li> <li>▪ Une offre en restauration et hébergement collectif peu développée</li> <li>▪ Une structuration de la politique touristique à renforcer</li> <li>▪ Des synergies manquantes avec Bordeaux notamment autour d'une Route du vin</li> </ul>
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'identité externe repose sur des symboles (les vins AOC) ou sur des objets (citadelle, centrale nucléaire)</li> <li>▪ Des synergies à inventer en matière de tourisme notamment en coordination avec les autres territoires estuariens</li> <li>▪ La valorisation des atouts fluviaux et insulaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une faible notoriété qui grève en partie son attractivité</li> <li>▪ Une fragilité des espaces d'intérêt touristique</li> </ul>

La notoriété, c'est ce qui « fait territoire » aujourd'hui, ce qui en est perçu en interne et en externe et surtout ce qui pourrait l'être demain pour faciliter l'épanouissement de ses habitants et de ses entreprises. Globalement, la notoriété du territoire est très inférieure à ce qu'elle pourrait être, l'enjeu va ainsi être d'inventer un concept d'image spécifique à la Haute Gironde et trouver le lien astucieux à Bordeaux qui possède une notoriété mondiale.

### 3-LE PROFIL SOCIO-DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE : UNE MOSAIQUE

Le territoire de la Haute Gironde est marqué par des disparités internes, principalement sociales, tant en matière de structure démographique que d'évolution récente de la population.

Indicateurs principaux INSEE RGP 2016					
	Population	Densité de population	Evolution de la population 2011-2016 (%)	Evolution de la population 2006-2016 (%)	Part des plus de 60 ans (%)
France	64 468 721	118,5	2,2	5,0	25,4
Nouvelle Aquitaine	5 935 603	70,6	2,8	6,5	29,6
Gironde	1 566 679	156,7	7,0	12,4	24,4
<b>SCoT Haute Gironde</b>	<b>35 744</b>	<b>85,2</b>	<b>2,1</b>	<b>7,0</b>	<b>28,0</b>
CdC de l'Estuaire	15 770	63,5	3,0	9,7	27,9
CdC de Blaye	19 974	116,6	1,4	5,0	28,1

Figure 16 : Indicateurs démographiques principaux 2016 (INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

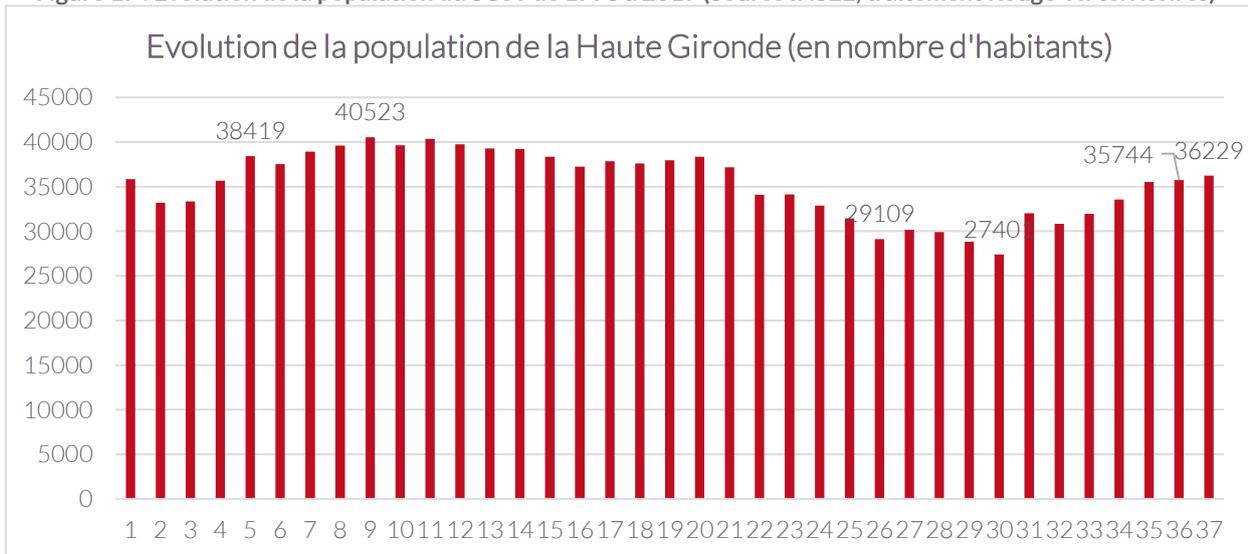
#### A. La structure démographique du territoire : des dynamiques positives mais contrastées

##### 1. Une croissance démographique sensible

L'évolution démographique de la Haute Gironde Blaye-Estuaire est jalonnée de plusieurs périodes clés. Son optimum démographique rural a été atteint dans la deuxième moitié du XIXème siècle (plus de 40 000 habitants en 1851). Le mouvement d'exode rural et les conséquences des conflits mondiaux participent au fort déclin démographique du territoire qui s'initie au début du XXème siècle jusqu'en 1975 où il ne compte plus que 27 000 habitants. La fin des années 1970 marque une reprise significative de la croissance du territoire liée à l'implantation de la centrale nucléaire du Blayais puis d'une accélération de la dynamique d'accueil.

Sur la période 1999-2016, le territoire a ainsi vu sa population croître de plus de 12% (+3864 hab.), inscrivant le territoire dans la forte dynamique girondine (+ 22% sur la même période). Cette tendance se confirme sur la période récente : d'environ 218 habitants supplémentaires en moyenne par an entre 1999 et 2006, le territoire est passé à 234 habitants supplémentaires par an entre 2006 et 2016.

Figure 17 : Evolution de la population du SCoT de 1793 à 2019 (Source INSEE, traitement Rouge Vif territoires)



Cette dynamique récente est à envisager au regard des effets combinés de l'attractivité métropolitaine bordelaise qui profite aux territoires périphériques et des phénomènes de développement résidentiel dans des secteurs économiquement plus accessibles. Les communautés de communes qui composent le SCoT sont dans la continuité des Communautés de communes de Latitude Nord Gironde et du Grand Cubzaguais qui constituent un des secteurs les plus dynamiques du département. Pour le SCoT, la proximité de l'A10, la disponibilité et l'accessibilité du foncier, les qualités du cadre de vie participent ainsi à l'attractivité du territoire. Par ailleurs, le pôle industriel organisé autour de la centrale nucléaire du Blayais est un facteur d'attractivité supplémentaire en termes d'emploi. La commune de Braud-et-Saint-Louis ainsi que les communes limitrophes bénéficient de cette attractivité du pôle économique.

Les moteurs de cette croissance démographique sont principalement migratoires en particulier sur les périodes les plus récentes.

Ces évolutions ne doivent néanmoins pas masquer des disparités importantes entre les communes qui composent le périmètre du SCoT et surtout entre les types de territoire. Cet accroissement démographique récent participe à l'évolution sensible du profil socio-démographique du territoire.

## 2. Des disparités internes

La comparaison de l'évolution démographique entre les différentes Communautés de Communes est ainsi révélatrice des dynamiques internes du territoire. Si la tendance globale est commune, des nuances locales sont nettement perceptibles. La CC de l'Estuaire, après une forte période de déprise jusqu'en 1975, connaît aujourd'hui les dynamiques les plus fortes du territoire, portée notamment par la présence de la centrale et de la desserte de l'A10 au Nord du territoire. La croissance est moindre sur la CC de Blaye (1.6 points d'évolution en moins) et liée à l'affaiblissement de certaines communes estuariennes et à un solde naturel négatif sur la période récente.

L'influence de Bordeaux dans ce changement de paradigme pour la situation démographique est certaine et reconnue par les acteurs du territoire qui doivent aujourd'hui faire face à une volonté des ménages et notamment des cadres de se rapprocher « à tout prix » de la métropole. Cette situation appelle ainsi à une réflexion approfondie sur les facteurs d'attractivité et la capacité du territoire à retenir ses habitants et à en capter de nouveaux, et notamment de catégories supérieures (cadres, ...).

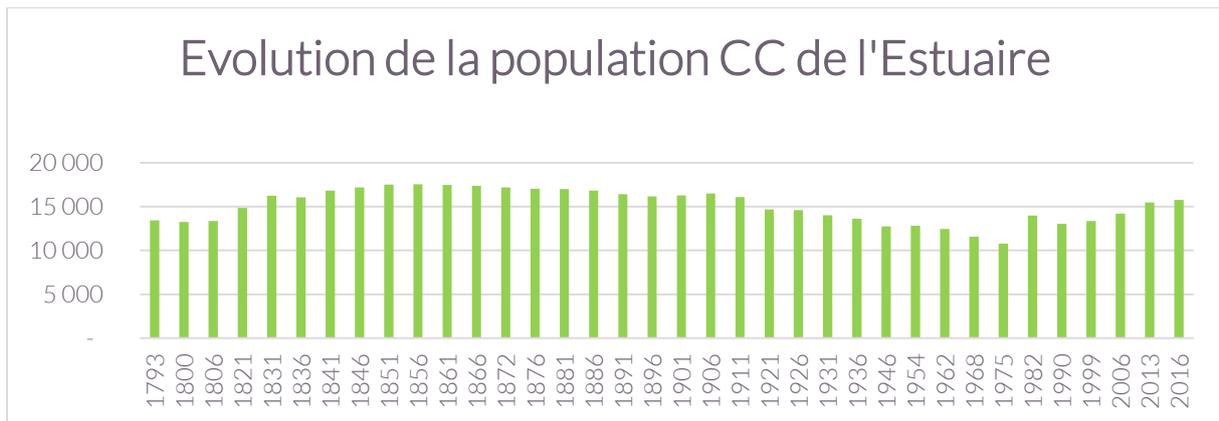
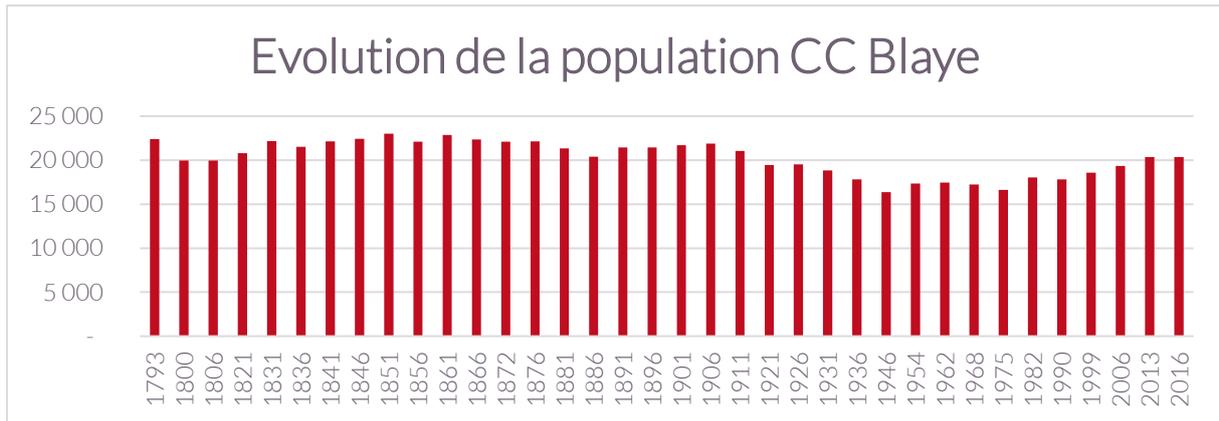


Figure 18 : Evolution de la population de 1793 à 2016 (INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

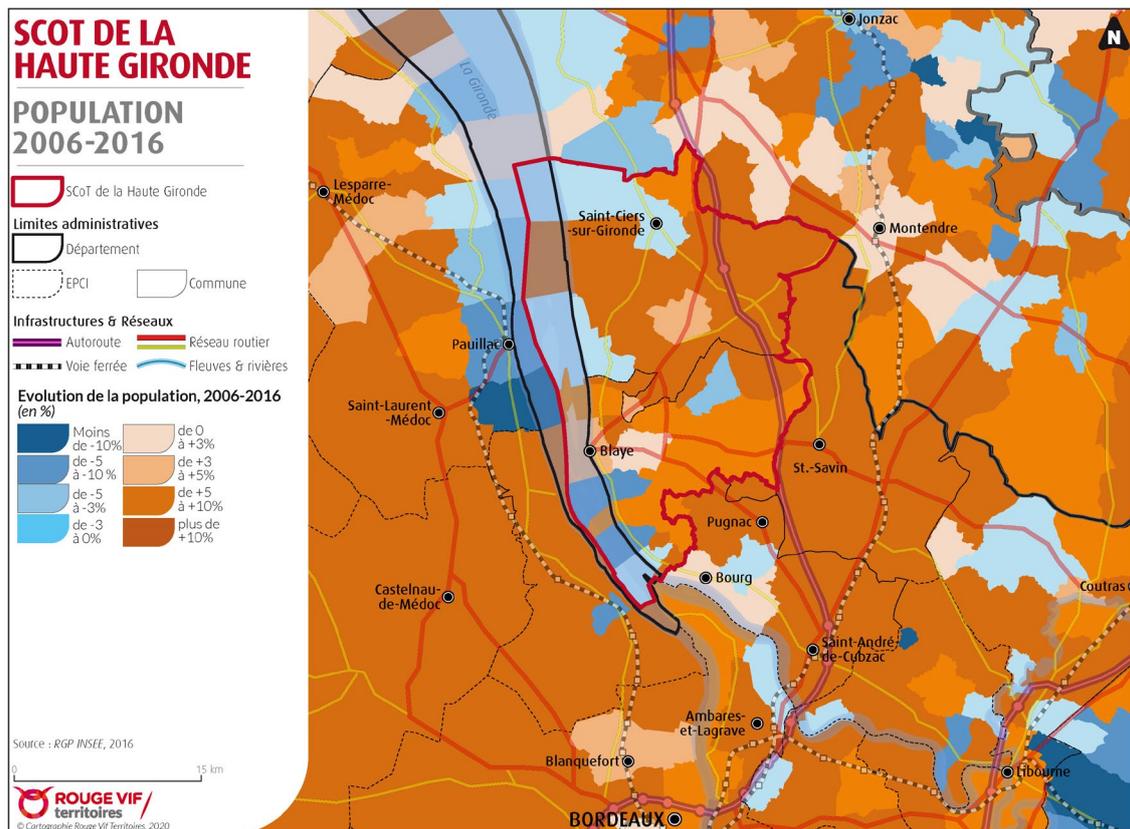


Figure 19 : Carte de l'évolution de la population entre 2006 et 2016 (INSEE, traitement RVT)

### 3. Une tendance à la dépolarisation

La façade estuarienne connaît des dynamiques démographiques plus contrastées par rapport au reste du territoire. Une grande partie des communes présentent une certaine fragilité démographique résultant d'un ralentissement de l'accroissement de la population. Les deux cartes suivantes mettent en évidence la dynamique démographique qui voit le territoire passer d'une polarité historique estuarienne à un développement en marge des centre-bourgs résultant à la fois d'un « effet centrale » au Nord du territoire ainsi que des effets liés à l'attractivité de la Métropole bordelaise, dont l'accès est facilité par le biais de l'A10 (autour de l'échangeur au Nord, etc.). Le pôle de Blaye a particulièrement souffert de cette évolution liée à une attractivité déclinante sur la période récente. Les tendances actuelles montrent cependant l'amorce d'un regain de vitalité, avec une croissance démographique de +2,5% en 2014 pour la ville de Blaye, qui se prolonge depuis. Parallèlement à ces évolutions, le territoire connaît une très nette tendance à la dépolarisation, par un desserrement en dehors des centralités historiques. Ce phénomène traduit à la fois un déficit d'attractivité résidentielle des centres, mais aussi l'attrait représenté par les logements individuels situés en dehors des tissus urbains. Cela a pour conséquence la progression rapide du mitage des terres agricoles et naturelles (voir chapitre sur l'analyse de la consommation d'espace).

Au vu de la situation actuelle et des dynamiques en cours, les phénomènes de dépolarisation, liés à la dévitalisation des centralités historiques sont à envisager comme une tendance lourde du territoire propre à réorganiser son armature.

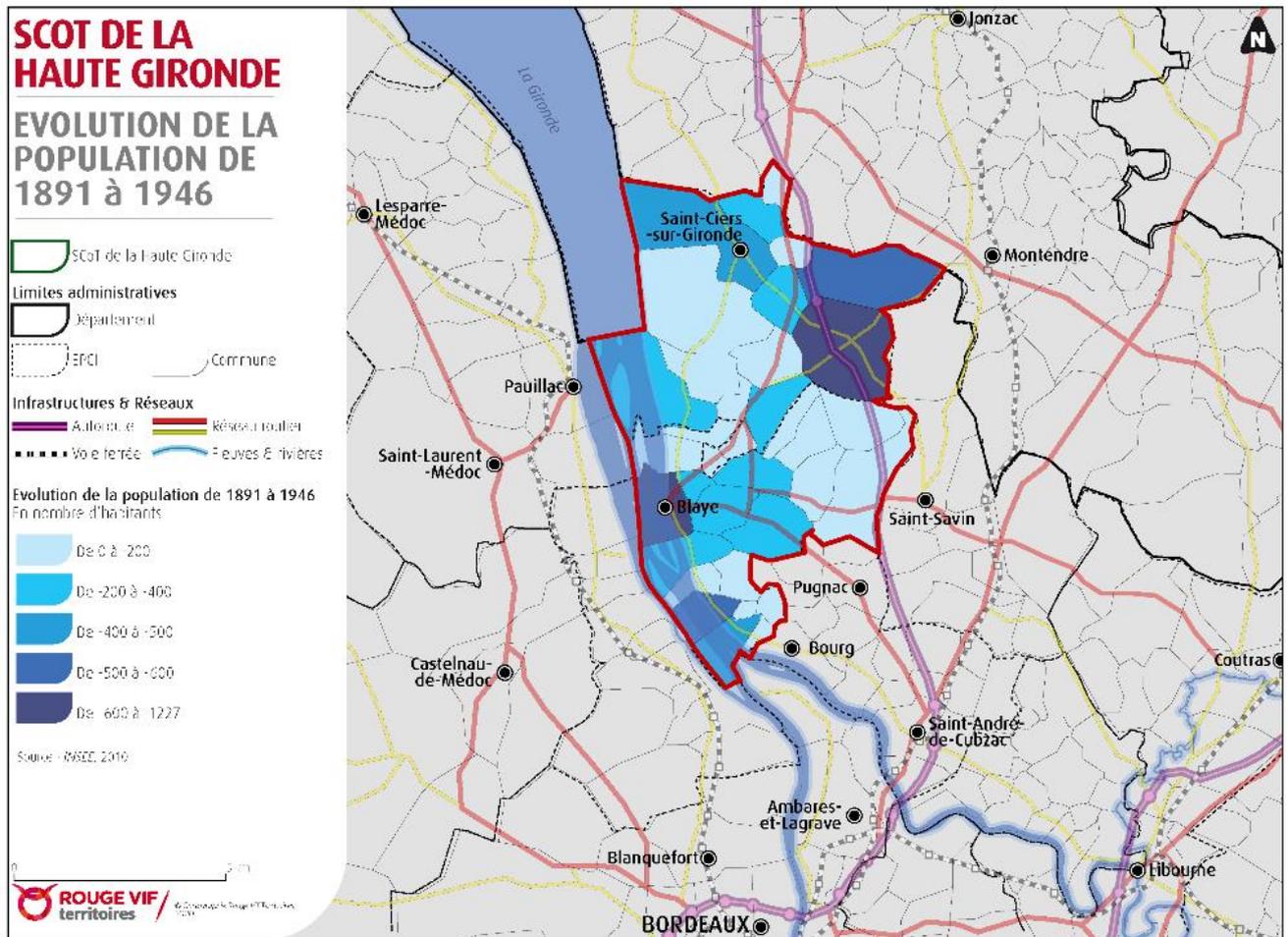


Figure 20 : Carte de l'évolution de la population de 1891 à 1946 (INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

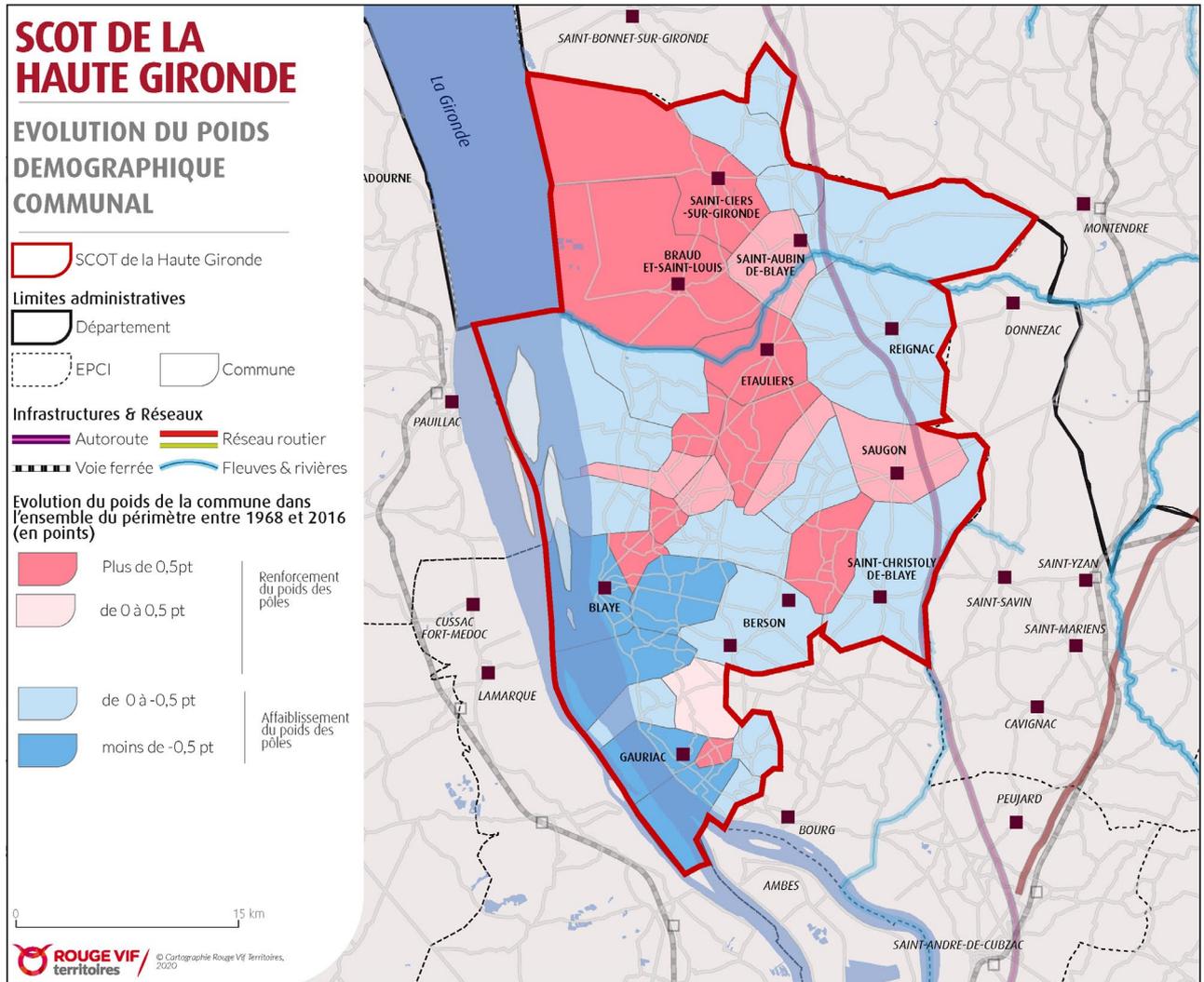


Figure 21 : Carte de l'évolution de la part des communes dans le poids démographique du SCoT de 1968 à 2016 (INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

#### 4. Une structure démographique proche des moyennes départementales mais révélatrice des spécificités du territoire

Le profil démographique ne présente pas de différence majeure par rapport aux indicateurs départementaux. On peut toutefois souligner :

- La sous-représentation des 15-29 ans propre aux territoires ruraux (les jeunes en étude sont dans les villes universitaires),
- Une sous-représentation des 30-44 ans mais qui reste mesurée (en lien avec l'arrivée dans le périmètre des actifs),
- Une surreprésentation des plus de 60 ans qui s'explique par le vieillissement du territoire (allongement de la durée de vie, arrivée de jeunes retraités).

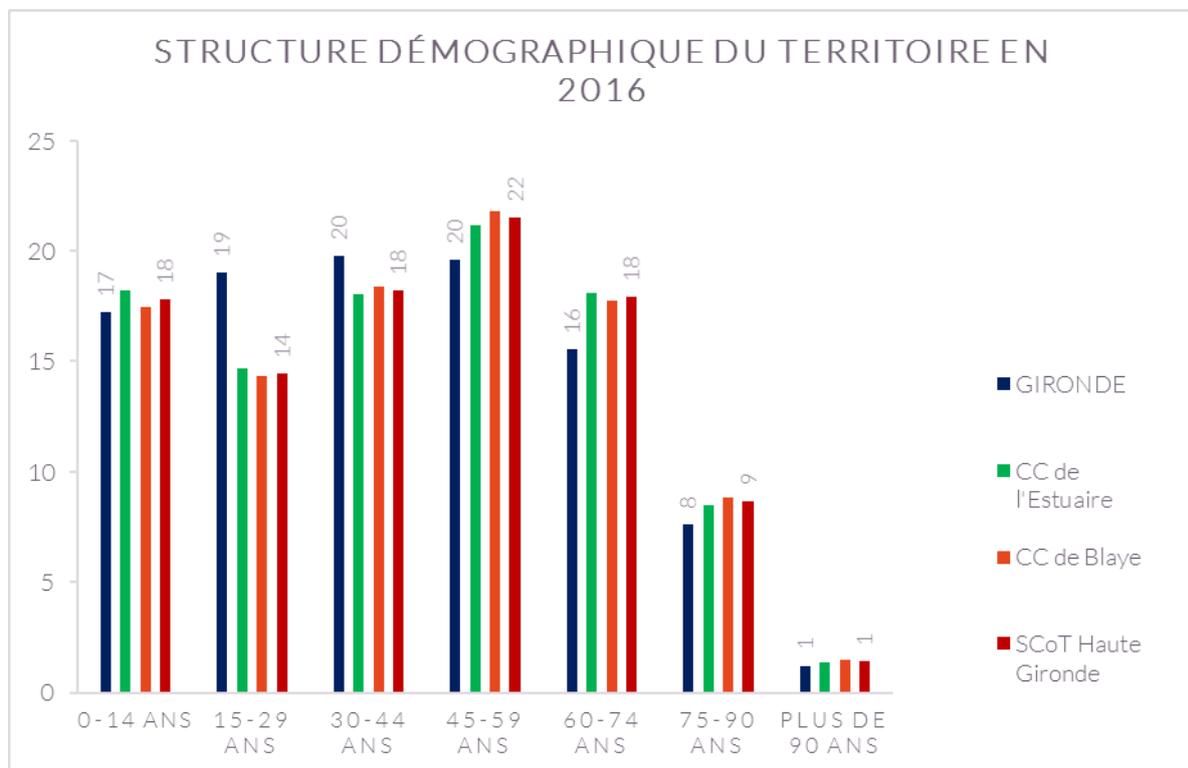


Figure 22 : Structure démographique sur le territoire du SCoT en 2016 (INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

Cette similarité ne doit toutefois pas masquer des logiques démographiques bien contrastées au sein du territoire. Les populations les plus jeunes sont particulièrement concentrées. On voit aussi apparaître les effets de la présence de la centrale sur certaines communes du Nord-Ouest.

Globalement, les communes estuariennes présentent une tranche des 40-70 ans légèrement supérieure à la moyenne départementale.

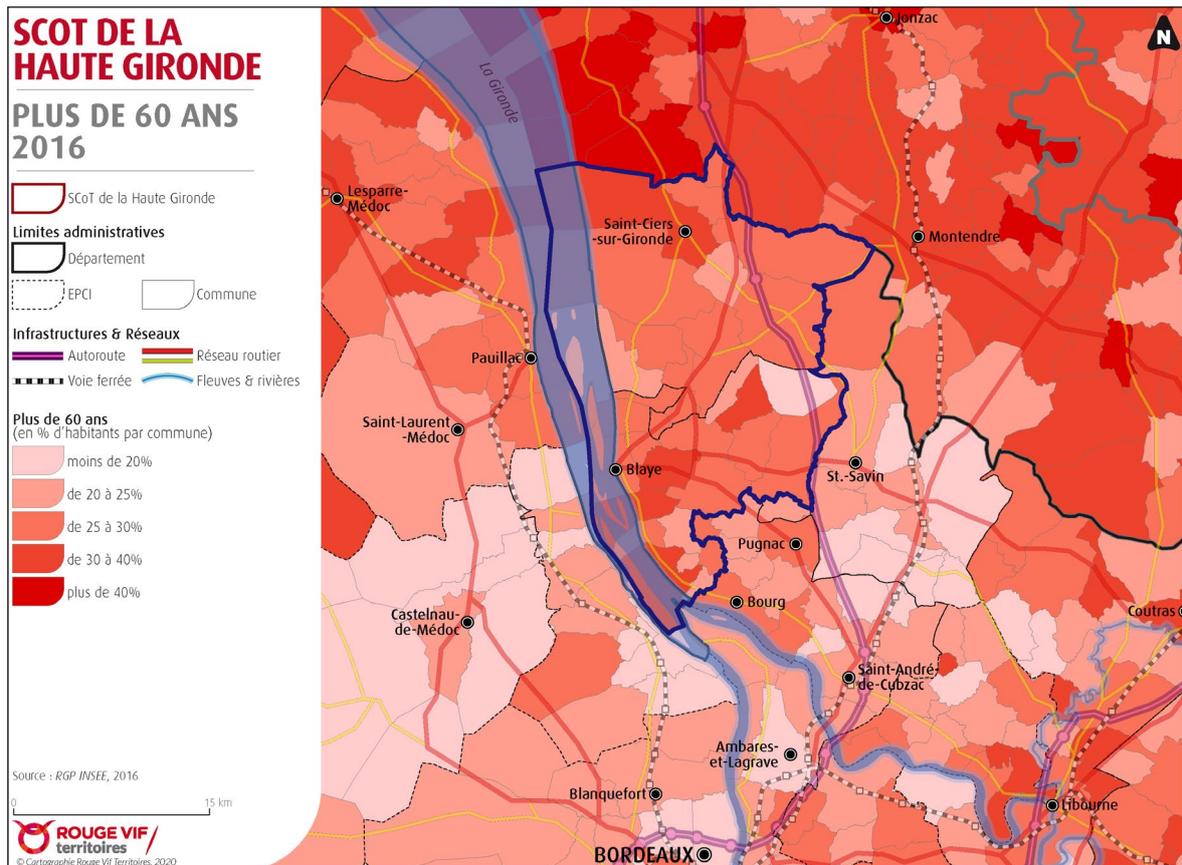


Figure 23 : Carte des plus de 60 ans, 2016 (INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

## 5. Une double dynamique : un vieillissement de la population mais modéré par l'arrivée de jeunes ménages

A l'image des tendances nationales liées à l'allongement de la durée de vie, le territoire accuse un certain vieillissement de sa population, le nombre de personnes de plus de 60 ans sur le territoire a augmenté de 11% (13% au niveau de la Gironde) entre 2011 et 2016. Ce phénomène devrait s'amplifier dans les années à venir, il convient donc de le prendre en compte notamment pour estimer les besoins futurs en services et en équipements. Deux nuances sont toutefois à souligner, cette augmentation est liée d'une part à l'augmentation de la population du territoire et elle reste conforme aux moyennes nationales et départementales, voire inférieure. D'autre part, cette tendance démographique est compensée par le fort apport migratoire que connaît le territoire du SCoT (plus de 95% de l'apport démographique). Les nouveaux ménages sont en partie composés de ménages jeunes et actifs dont des familles avec enfants ou en âge d'avoir des enfants.

Le développement démographique s'opérant selon des logiques différentes selon les espaces du territoire, ces tendances sont également territorialisées. Si les indicateurs sont plutôt similaires pour les deux communautés de communes, les communes estuariennes et celles au Nord du territoire sont plus marquées par ce phénomène de vieillissement.

## B. Le profil socio-professionnel et le niveau de qualification : une permanence de l'emploi ouvrier et agricole, une qualification des actifs assez faible

### 1. Une structure singulière en Haute Gironde Blaye-Estuaire propre aux territoires viticoles et agricoles

La structure socio-professionnelle de la Haute Gironde Blaye-Estuaire présente une certaine singularité au regard du profil départemental. Les catégories socio-professionnelles des ouvriers et des agriculteurs sont ainsi surreprésentées, tandis que la part des cadres et des professions intermédiaires y est inférieure.

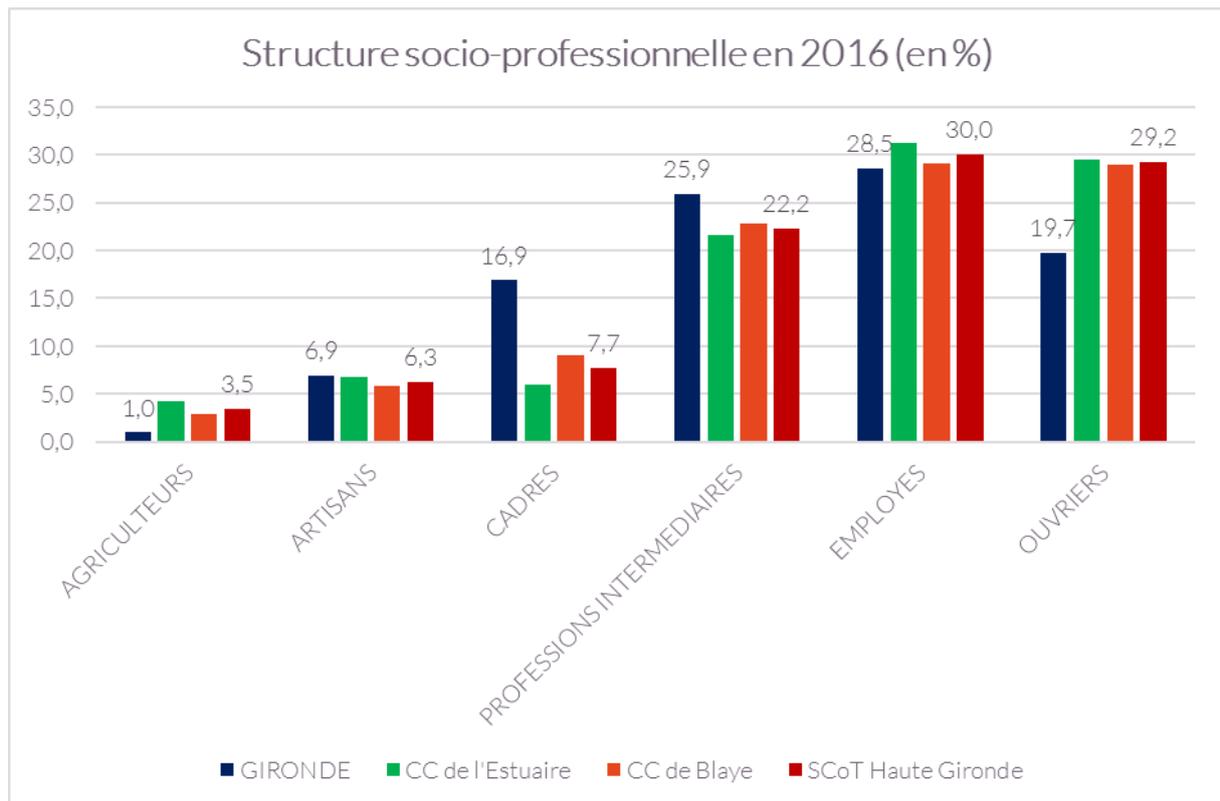


Figure 24 : Structure socio-professionnelle de la population de la population active résidente en 2016 (INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

Cette dominante agricole et ouvrière est liée à la structure économique du territoire pour laquelle l'agriculture joue un rôle historiquement important et notamment la viticulture. La présence de la centrale nucléaire à Braud-et-Saint-Louis et le réseau de petites entreprises spécialisées dans l'artisanat participent également à l'importance du secteur productif et de ses actifs. L'espace estuarien au Nord se distingue par un emploi industriel plus prononcé et une moindre dépendance par rapport à Bordeaux.

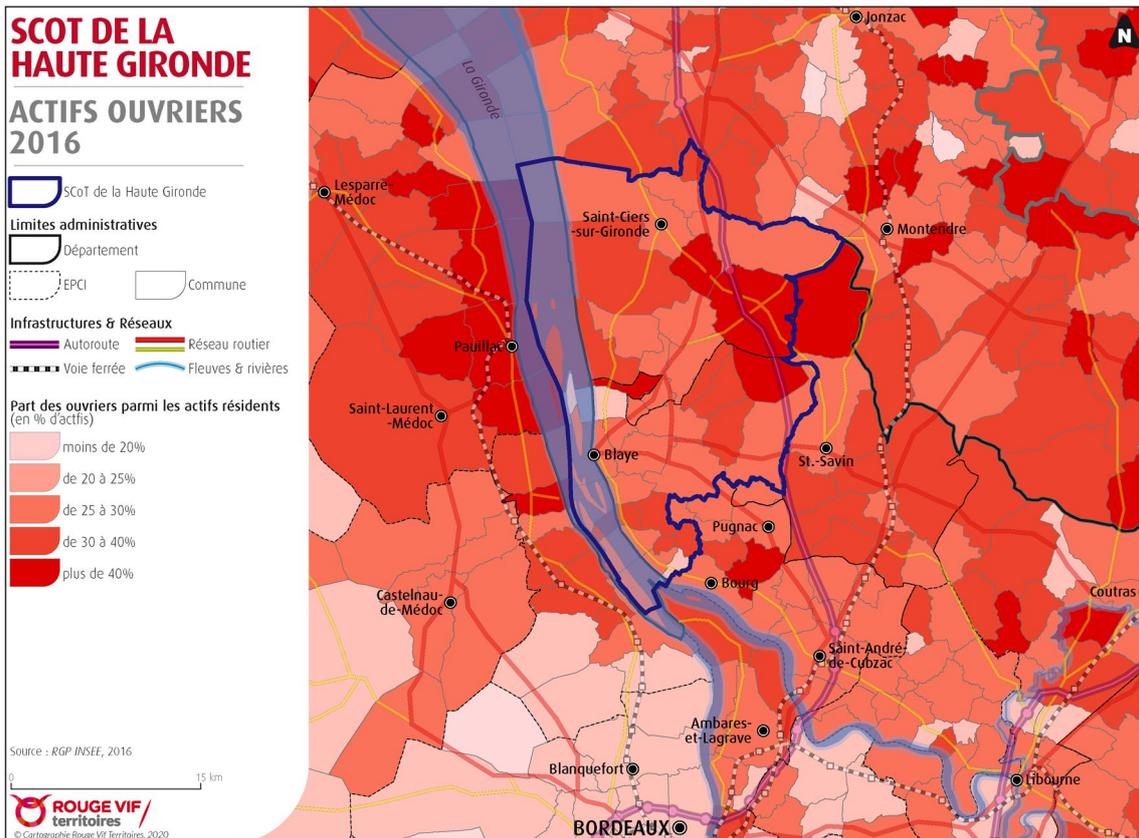


Figure 25 : Carte de répartition des actifs ouvriers en 2016 (INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

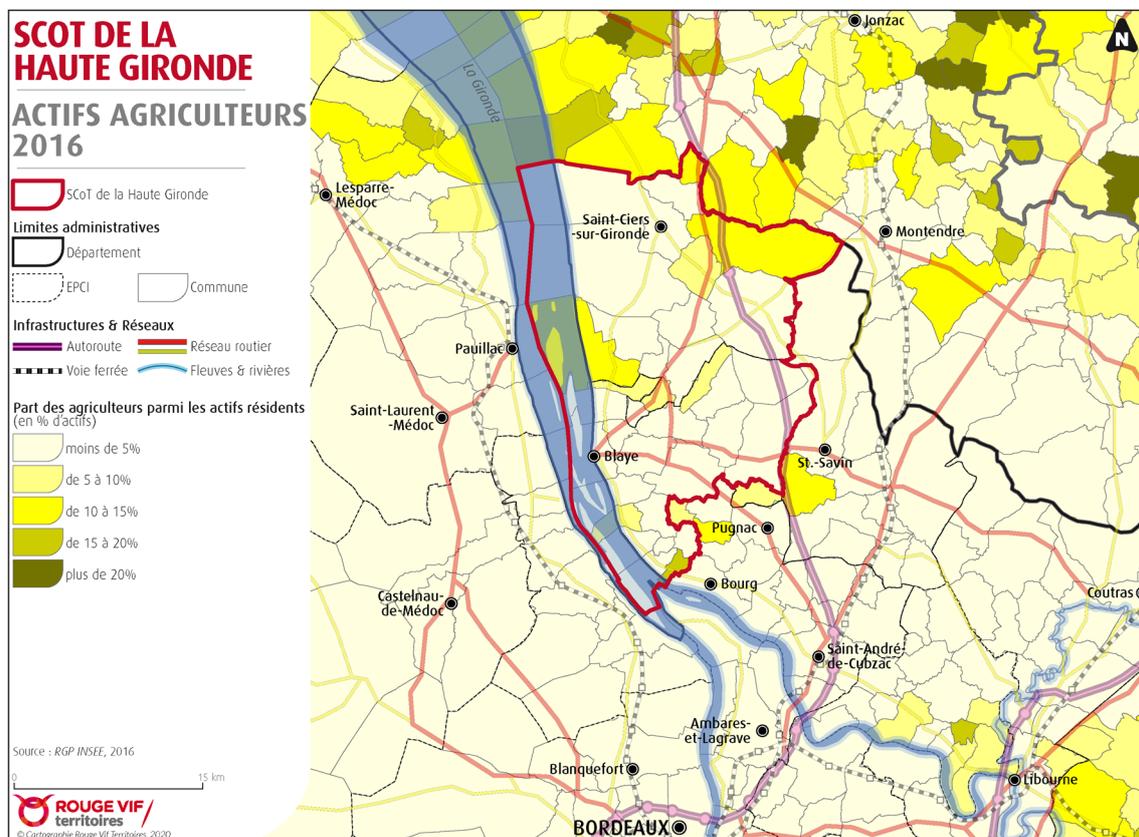


Figure 26 : Carte de répartition des actifs agriculteurs en 2016 (INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

2. Peu de cadres mais un intérêt résidentiel marqué pour le sud au bord de l'Estuaire  
 La part de cadre sur la période récente (2011-2016) reste globalement stable, comparativement aux périodes précédentes qui avaient vu leur part croître significativement sur le territoire et de manière générale sur l'ensemble de la Gironde. De plus, même si le territoire compte proportionnellement nettement moins de cadres que la Gironde, une partie du périmètre leur semble très attractive ce qui le distingue du Cubzaguais et de la périphérie nord de Bordeaux. La proportion de cadres localisés le long de l'Estuaire au Sud du périmètre témoigne d'un intérêt résidentiel significatif (Gauriac, Plassac, Saint-Genès-de-Blaye, Blaye, ...) de cette catégorie socio-professionnelle pour ce secteur : qualité du site de la corniche, cadre de vie agréable, proximité des centralités, ....

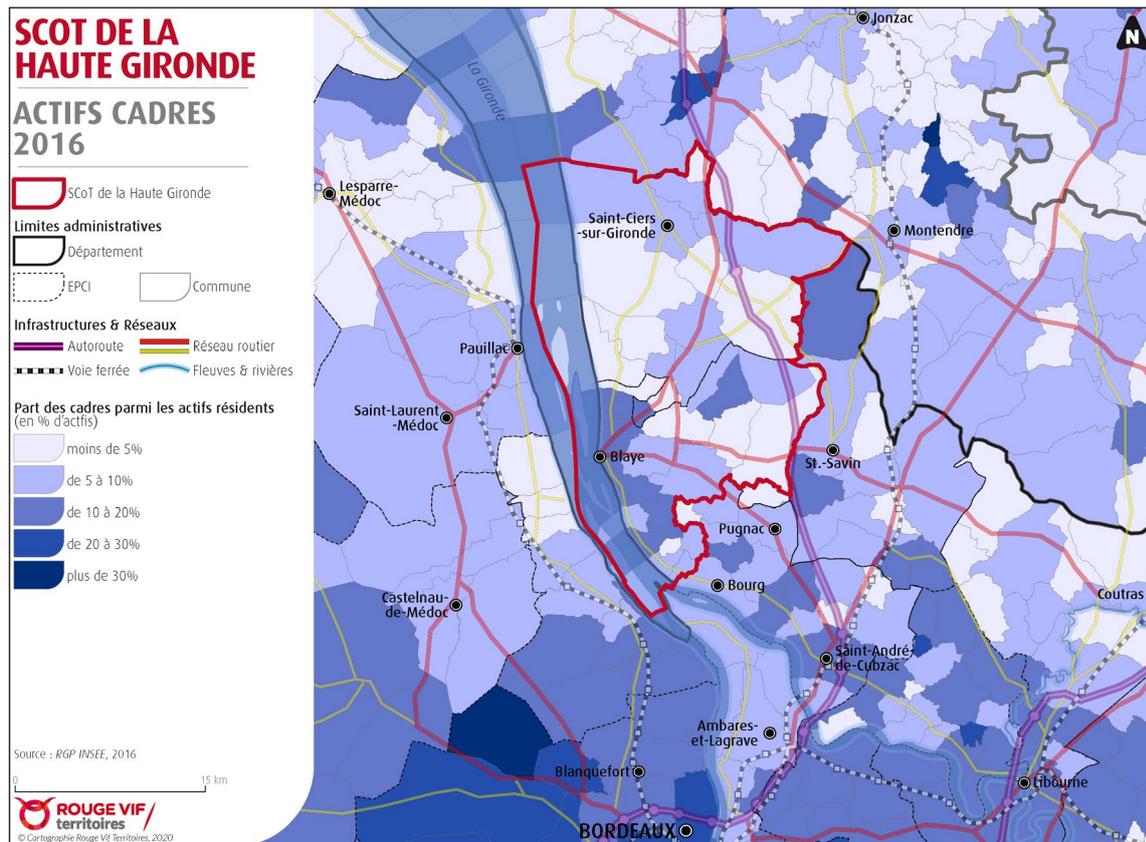


Figure 27 : Carte de répartition des actifs cadres en 2016 (INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

La faiblesse de la représentation des cadres sur le territoire est également à mettre en écho avec les niveaux de qualification des 15 ans et plus sur le territoire. Le territoire du SCOT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire présente en effet un taux de qualification nettement inférieur à celui du département : 33% des 15-64 ans sont sans diplômes en 2016 contre 25% en Gironde. Ce phénomène est légèrement plus accentué au Nord du périmètre notamment sur la Communauté de Communes de l'Estuaire (35%).

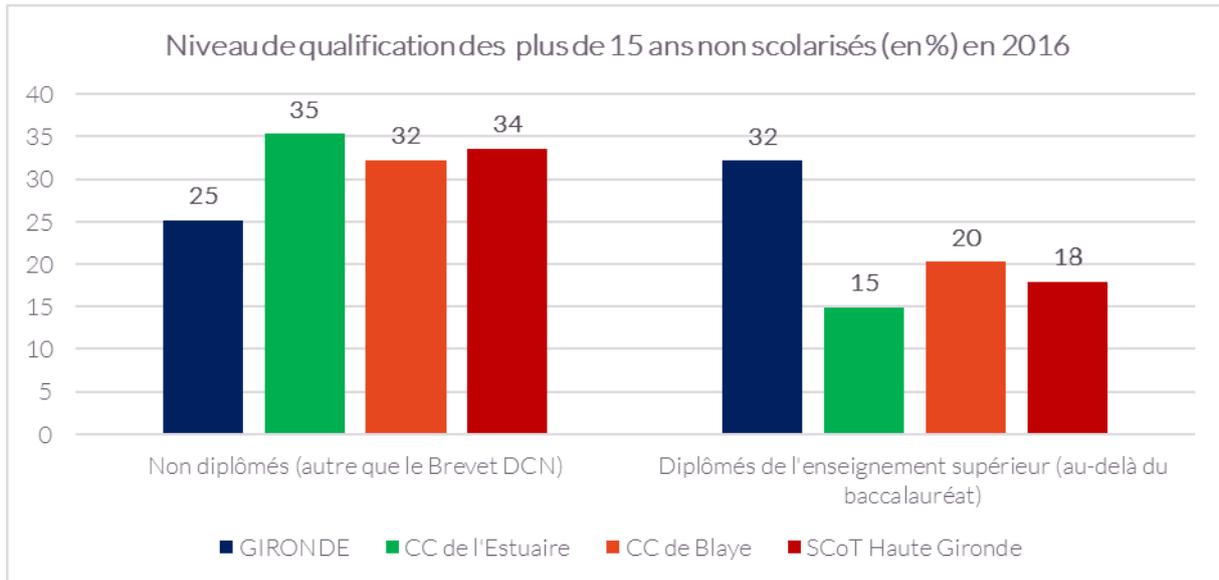


Figure 28 : Niveau de qualification des plus de 15 ans non scolarisés en 2013 (INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

Le faible niveau de qualification s'explique par la nature des activités exercées sur le territoire, par une offre en cursus supérieurs assez limitée localement – même si elle se développe – ainsi que selon certains acteurs interrogés, un éloignement historique des jeunes du territoire pour les cursus longs et les études supérieures.

### 3. Une situation qui évolue sous le double effet de l'évolution économique et des flux migratoires

Bien que rural notamment à l'échelle métropolitaine, le territoire de la Haute Gironde Blaye-Estuaire accuse une diminution importante des actifs agricoles dans toutes les Communautés de Communes. Les espaces particulièrement sensibles à cette diminution étaient tournés vers la polyculture et l'élevage. Entre 1999 et 2016, le territoire a perdu environ 40% de ses actifs agricoles. De même, la part des ouvriers sur le territoire diminue depuis 1968 même si elle reste surreprésentée (29.2% de la population active en moyenne). Le maintien d'une économie industrielle et surtout la présence de la centrale participe à l'augmentation de la part des ouvriers sur la Communauté de Communes de l'Estuaire.

Le nombre et la part des cadres progressent sur tout le territoire notamment sur le secteur de la CC de l'Estuaire. Pour le secteur de Blaye, ce sont principalement les actifs des professions intermédiaires qui sont en hausse. Entre 2011 et 2016, le nombre de cadres et d'actifs de professions intermédiaires a augmenté respectivement de 9% et 7%. Toutefois leur évolution reste très nettement inférieure à celle observée à l'échelle départementale (+16% de cadres).

Evolution part CSP 2011-2016 (en %)	AGRICULTEURS	ARTISANS	CADRES	PROFESSIONS INTERMEDIAIRES	EMPLOYES	OUVRIERS
GIRONDE	-17	18	16	9	4	0
CC de l'Estuaire	-13	20	9	11	11	-18
CC de Blaye	-17	-4	10	4	-2	-7
<b>SCoT Haute Gironde</b>	<b>-15</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>-12</b>

Figure 29 : Evolution du profil socio-professionnel selon les Communautés de Communes (INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

## C. Les revenus de la population : des ménages modestes

### 1. Un territoire parmi les plus fragiles du département

Les revenus moyens par ménage sur le territoire du SCoT sont légèrement inférieurs à ceux du département, et ce pour l'ensemble des Communautés de Communes. Les populations les plus fragiles sont par ailleurs très présentes au Nord-Est du territoire sur la Communauté de Communes de l'Estuaire. A l'inverse, les populations sont globalement plus aisées sur les communes limitrophes de Blaye et les communes estuariennes au nord de Bourg.

	CdC de Blaye	CdC de l'Estuaire	Haute Gironde	Gironde
Revenus annuels médians 2015 en euros (INSEE)	19 545 €	18 270 €	19 057€	21 073 €

Figure 30 : Revenus annuels médians par communautés de communes (INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

La pauvreté relative de la population sur le territoire s'exprime également au travers des taux de dépendance aux revenus de transfert. La part des allocataires du périmètre du SCoT est sensiblement supérieure à celle de la Gironde, de même que le poids des allocataires à bas revenus. Sur ce critère, les problématiques se concentrent sur la Communauté de communes de l'Estuaire.

La part des foyers non imposables corrobore un niveau de vie des ménages modeste sur le Nord du territoire. Une situation équivalente se retrouve dans les autres territoires périphériques du département : en Médoc, en Libournais et en Sud Gironde, qui se prolonge en Charente-Maritime et Dordogne.

### 2. Une augmentation des revenus limitée par le profil des nouveaux arrivants

La dynamique démographique récente du territoire a fait augmenter le niveau de vie moyen et ce pour l'ensemble des Communautés de Communes du territoire.

Mais cette augmentation globale des revenus est à nuancer au regard du profil des nouveaux arrivants sur le territoire. De fait, la Haute Gironde Blaye-Estuaire tend à accueillir des ménages aux revenus modestes, limitant l'augmentation globale du niveau de vie sur le territoire. Figurant de longue date dans l'arc de pauvreté et des vulnérabilités économiques des ménages girondins, on assiste à une permanence de cette pauvreté sous de nouvelles formes (surendettement, précarité alimentaire, environ 12% d'inactivité des ménages) qui peut s'expliquer par l'installation de ménages plus précaires, ou une fragilisation des ménages présents sur le territoire. Le regain d'attractivité du territoire ne réduit ainsi pas ses fragilités.

### 1 Médiane du revenu disponible par UC (euros)

Source : Insee, Filosofi 2015

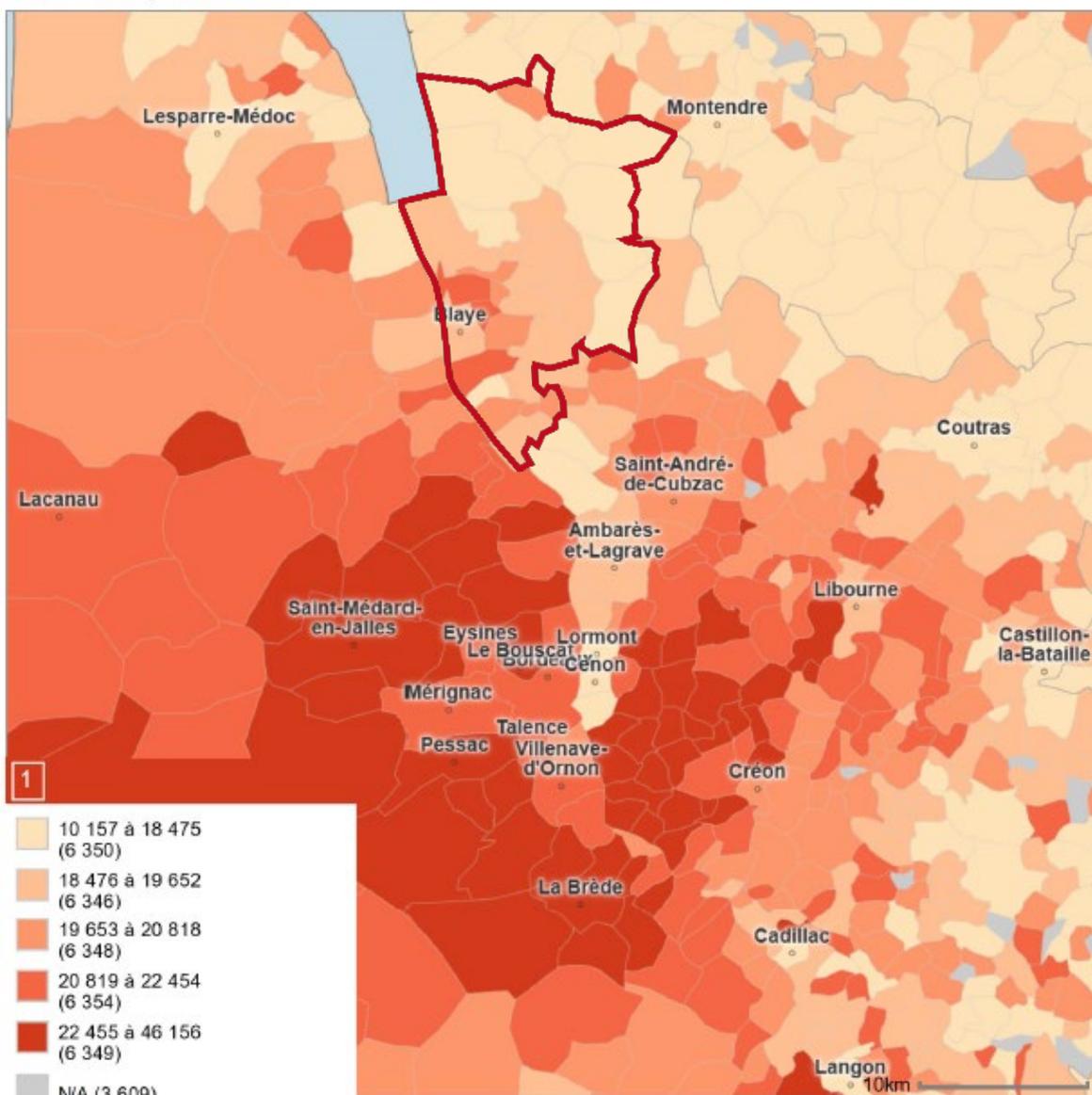


Figure 31 : Carte des revenus fiscaux médians par ménages en Gironde, 2015 (Observatoire des territoires)

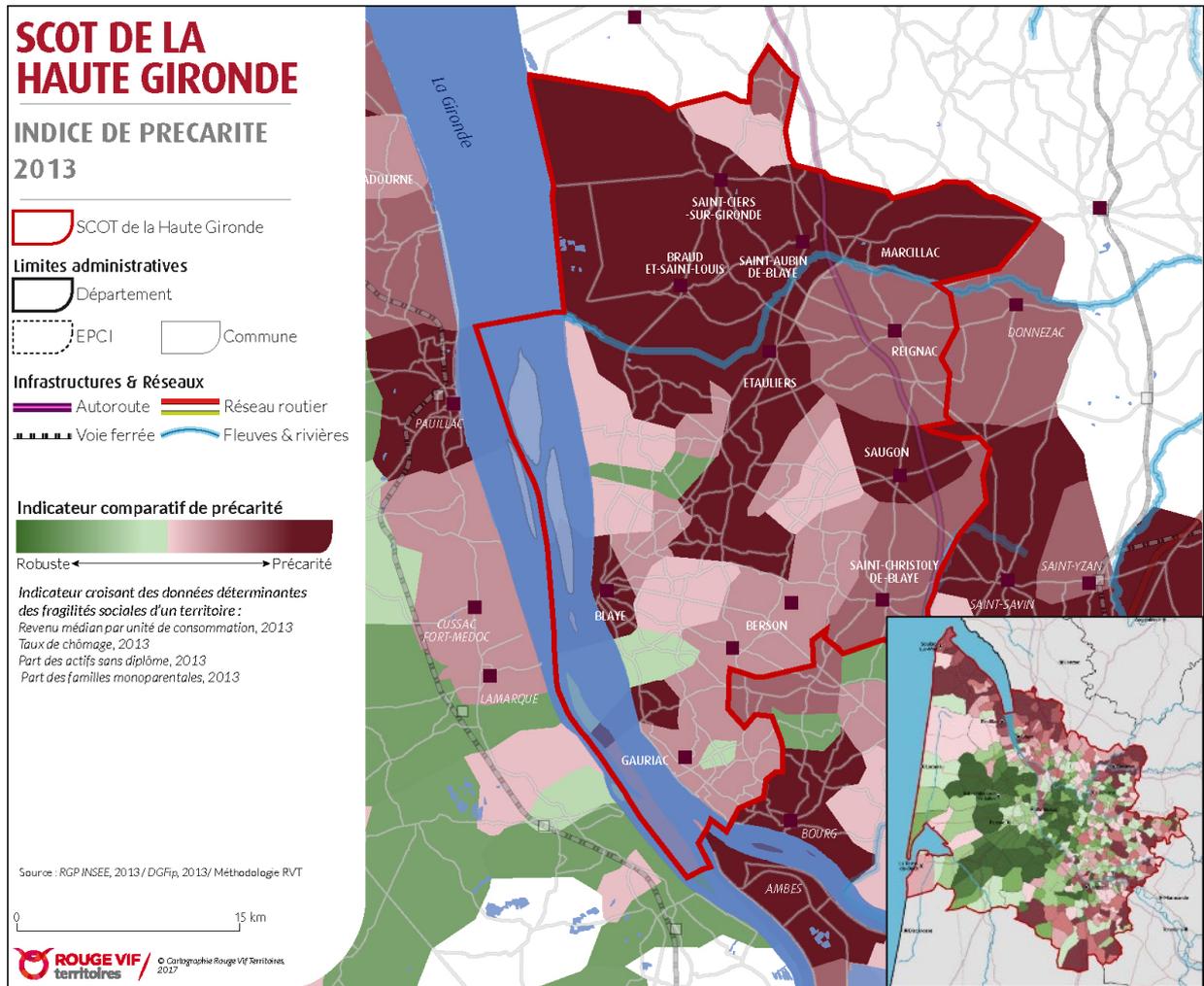


Figure 32 : Carte de la précarité sur le territoire en 2013 (INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

La carte de précarité permet de mettre en évidence les espaces conjuguant des difficultés tant économiques que sociales révélatrices d'une capacité de résistance et de résilience à des crises (économiques notamment) faibles. La conjonction de ces différents indicateurs indique que le territoire de la Haute Gironde Blaye-Estuaire est particulièrement fragile.

Malgré des dynamiques positives (augmentation de la part des catégories socioprofessionnelles supérieures, augmentation du revenu médian, ...), le territoire du SCoT doit faire face à une double précarisation :

- Au Nord du territoire sont concentrées les populations fragiles « historiques » qui cumulent des bas revenus, un faible niveau de qualification et un vieillissement marqué. Les difficultés liées à l'habitat précaire sont également très marquées. Le Sud du territoire économiquement polarisé par Bordeaux accueille de nouveaux arrivants qui participent à l'augmentation du niveau de vie global du territoire, mais également des ménages à faibles ressources et particulièrement sensibles aux dynamiques de précarisation liées à l'allongement des distances domicile-travail.



## SYNTHESE des ENJEUX par la lecture « AFOM » : UNE STRUCTURE DEMOGRAPHIQUE EN PLEINE MUTATION

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un territoire d'accueil des dynamiques migratoires de la métropole bordelaise et d'ailleurs</li> <li>▪ Le périmètre du SCoT connaît un accroissement démographique constant, plus marqué sur l'Est du territoire et autour du pôle d'emploi de la centrale nucléaire</li> <li>▪ Le mouvement de tertiarisation du territoire attire des populations cadres et professions intermédiaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le territoire est marqué par d'importantes disparités internes, tant en matière de structure démographique que d'évolution récente de la population</li> <li>▪ La précarisation des populations sous l'effet de la périurbanisation et une mutation du profil socio-économique au territoire</li> <li>▪ Le territoire du SCoT présente certaines singularités en termes de profils socioprofessionnels (surreprésentation du secteur agricole et ouvrier), et de niveau de qualification (plus bas que dans le reste du département)</li> <li>▪ Les revenus moyens par ménage sur le territoire du SCoT sont sensiblement inférieurs à ceux du département, et ce pour l'ensemble des deux Communautés de Communes</li> </ul>
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'arrivée récente de cadres est enregistrée, mais elle ne modifie pas la structure historique du territoire</li> <li>▪ L'arrivée de retraités, notamment sur la façade estuarienne</li> <li>▪ Un socle agricole et industriel qui permet d'envisager des évolutions qualitatives en matière d'emploi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'installation sur le territoire de populations modestes, les difficultés d'accès aux emplois qui augmentent les coûts de transport ainsi que les situations croissantes de précarité confortent la structure fragile de sa population</li> <li>▪ Le territoire connaît une très nette tendance à la dépoliarisation qui se traduit par un desserrement du développement résidentiel en dehors des centralités historiques et leur dévitalisation (commerces)</li> <li>▪ Un accroissement des besoins des populations en matière de services et d'équipements, sous l'effet de la croissance démographique notamment et des évolutions socio-démographiques (vieillesse)</li> </ul>



## 4-HABITAT ET SPECIALISATIONS SOCIO-SPATIALES : MUTATIONS FORTES DU PAYSAGE

### A. Les caractéristiques du logement sur le territoire : le défi de la modernisation

#### 1. Une prédominance du logement individuel et de la propriété sur le territoire

La structure du logement en Haute Gironde Blaye-Estuaire comme dans la plupart des territoires ruraux est marquée par la prédominance des logements individuels et une majorité de propriétaires occupants. A l'échelle du SCoT, près de 90 % du parc est composé de maisons individuelles soit 16 864 logements contre seulement 2 037 logements collectifs.

2016	Logements	Logements principaux	Résidences secondaires	Logements vacants
CC de l'Estuaire	8 382	6 919	409	1 054
CC de Blaye	10 518	8 838	462	1 218
<b>SCoT Haute Gironde</b>	<b>18 901</b>	<b>15 758</b>	<b>872</b>	<b>2 271</b>

2016	Logements	Logements individuels	Part des logements individuels
CC de l'Estuaire	8382	7819	93,3 %
CC de Blaye	10518	9045	86,0 %
<b>SCoT Haute Gironde</b>	<b>18901</b>	<b>16864</b>	<b>89,2 %</b>

Si le logement individuel est largement majoritaire sur l'ensemble du SCoT notamment grâce à l'héritage viticole, il convient toutefois d'introduire quelques nuances. Les centres urbains traditionnels, Blaye notamment, comportent en effet une plus large proportion de logements collectifs mais qui ne dépassent néanmoins pas les 40%.

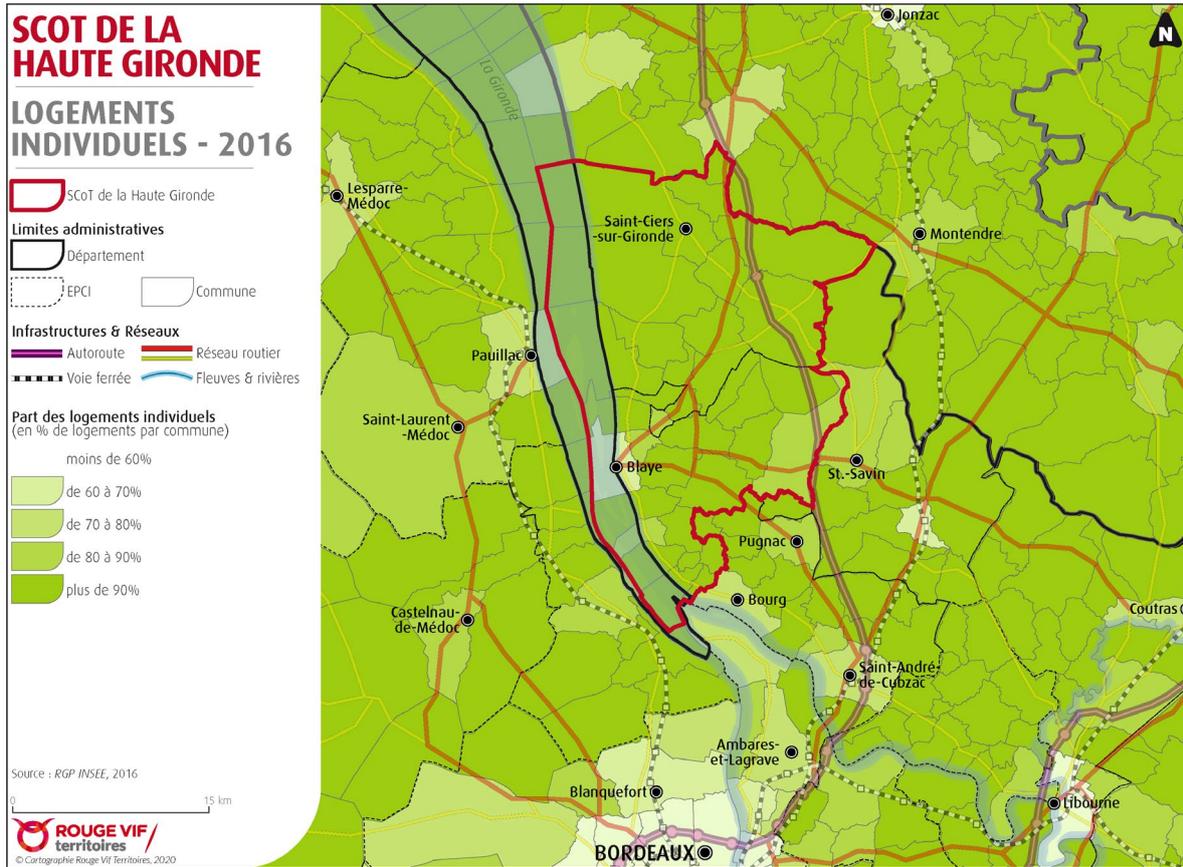


Figure 33 : Carte de la répartition du parc de logements individuels 2016 (INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

Les mouvements migratoires importants que connaît le territoire tendent à modifier ce profil traditionnel au profit du parc locatif, privilégié par les nouveaux arrivants.

## 2. Un bâti ancien plutôt dégradé, mais en cours de réhabilitation

Le parc est également sensiblement plus ancien que la moyenne départementale, malgré une dynamique récente de construction, avec de fait des conséquences sur la qualité du parc, ses performances énergétiques et son adaptation aux besoins des ménages. D'importantes disparités infra-territoriales sont également à souligner.

Période d'achèvement des logements- Résidences principales (en nombre)	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	De 2006 à 2013	Après 2013
<b>GIRONDE</b>	26731	10881	19682	28499	11718	6901	1253
CC de l'Estuaire	1841	663	591	1802	968	815	240
CC de Blaye	2883	881	841	1886	1205	974	167
<b>SCoT Haute Gironde</b>	4724	1544	1432	3688	2173	1789	408

Figure 34 : Nombre de logements par période de construction de 1919 à 2016 (INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

Période d'achèvement des logements - Résidences principales (en %)	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	De 2006 à 2013	Après 2013
GIRONDE	25	10	19	27	11	7	1
CC de l'Estuaire	27	10	9	26	14	12	3
CC de Blaye	33	10	10	21	14	11	2
<b>SCoT Haute Gironde</b>	<b>30</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>23</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>3</b>

Figure 35 : Part des logements produits pour chaque période de construction de 1919 à 2016 (INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

Plus du tiers des logements ont été construits pendant la première moitié du XXème siècle (40%). Au niveau infra territorial, la Communauté de Communes de Blaye présente les logements les plus anciens, près de 43 % ayant été construits avant 1945. La construction de la centrale nucléaire a également largement influencé la dynamique de construction concomitante à l'accroissement démographique, particulièrement dans la Communauté de Communes de l'Estuaire.

Les cartes ci-après déclinent les périodes de construction des logements par communes, et illustrent ce phasage dans la constitution du parc actuel.

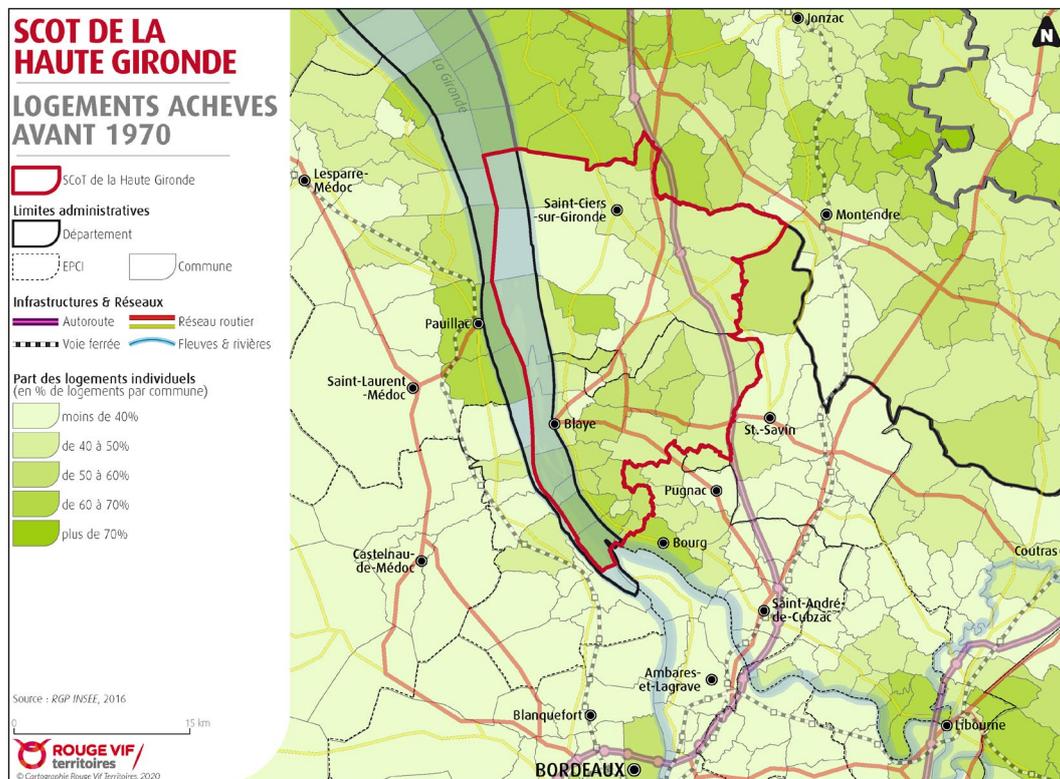


Figure 36 : Carte des logements construits avant 1975 (INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

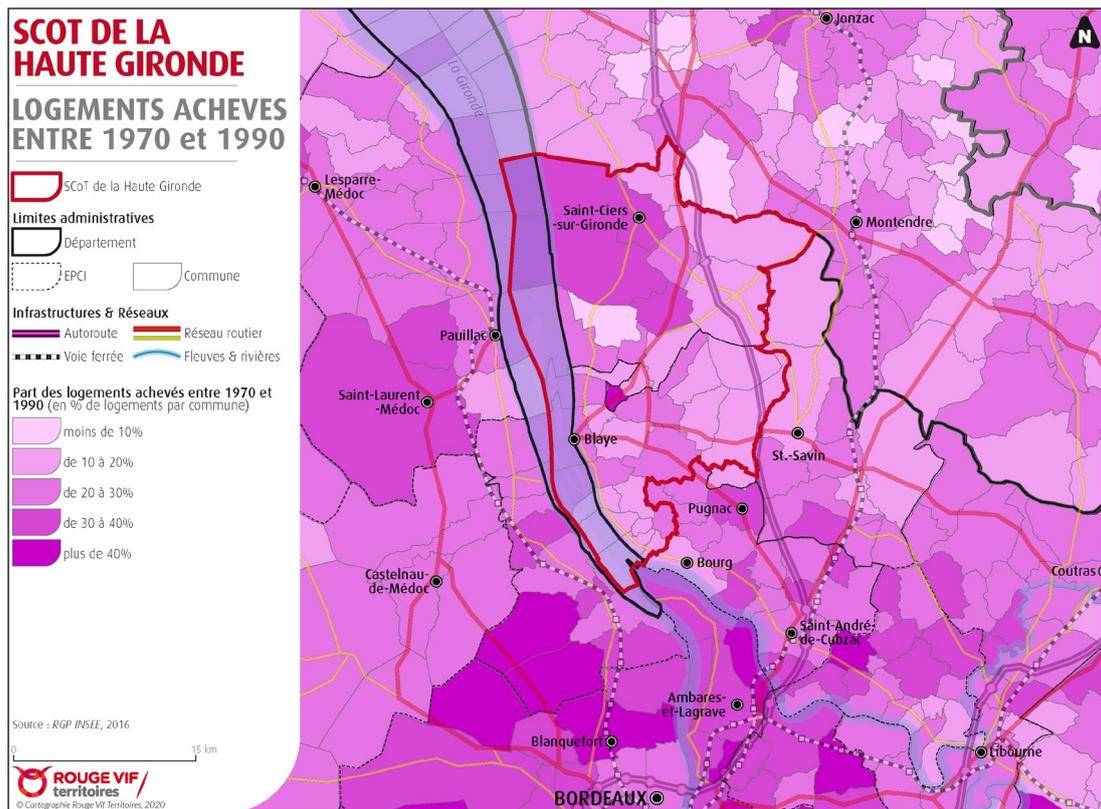


Figure 37 : Carte des logements construits entre 1975 et 1990 (traitement Rouge Vif territoires)

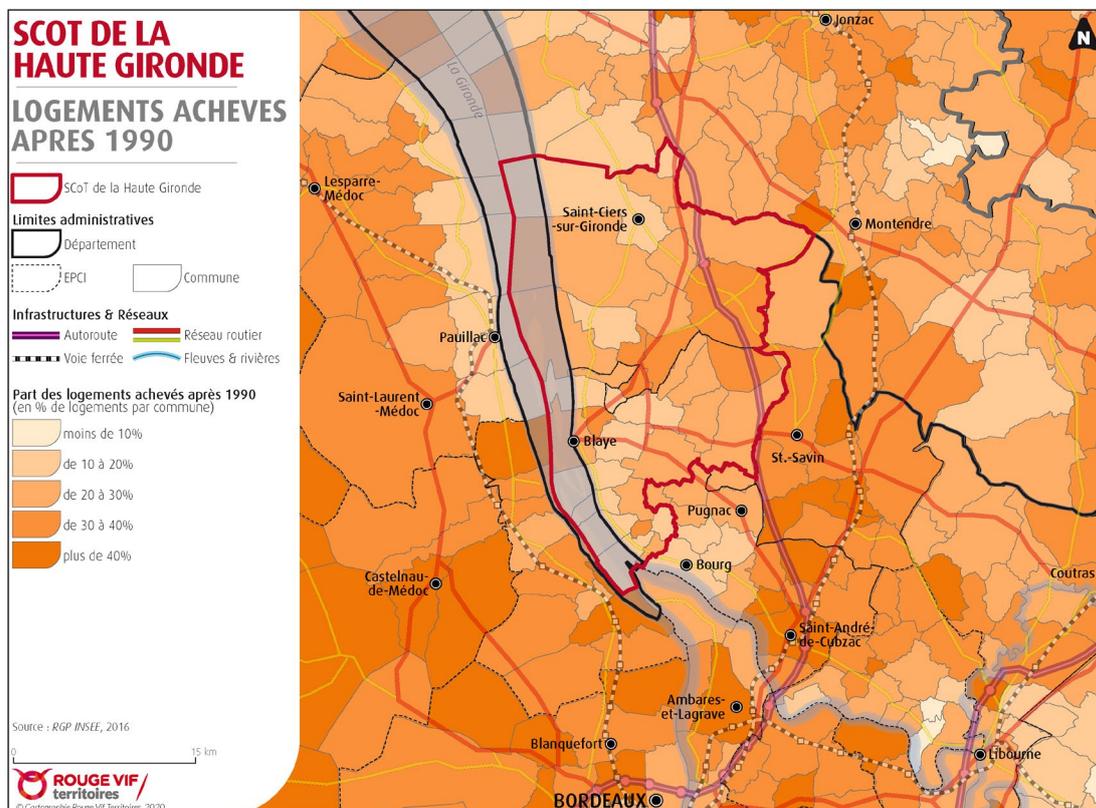


Figure 38 : Carte des logements achevés après 1990 (INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

La concentration de logements très anciens expose le territoire à des problématiques majeures liées à la dégradation du parc résidentiel. Ce sont plus particulièrement les centres-bourgs anciens tels que Blaye, Saint-Ciers-sur-Gironde, Etauliers ou encore Saint-Christoly-de-Blaye, qui doivent faire face à ces difficultés, bien que l'ensemble du territoire haut-girondin soit concerné par cet enjeu. L'habitat dégradé appelle ainsi un investissement conséquent de la part des collectivités pour faire face aux coûts de la réhabilitation et constitue un frein majeur pour l'attractivité de ces espaces.

Par ailleurs, dans les bourgs ruraux anciens, où il constitue le parc d'accueil des publics fragiles et captifs, ce parc dégradé laisse la possibilité d'un développement d'une spéculation malhonnête autour de « marchands de sommeil ».

Malgré les constructions qui ont accompagné l'augmentation de la population et le rajeunissement du parc, une part importante de ces logements anciens pose ainsi des enjeux en matière d'insalubrité et de performances énergétiques.

Le parc de logement potentiellement indigne selon le recensement FILOCOM de 2013 se répartit ainsi :

	2011	2013	Part des logements en 2013	Evolution 2011-2013
<b>CC Estuaire</b>	926	897	11.4	-3.1%
<b>CC Blaye</b>	817	787	7.5	-3.8%

Figure 39 : Répartition du Parc Privé Potentiellement Indigne (Diagnostic OPAH 2, Pays de la Haute Gironde)

La part du parc potentiellement indigne est ainsi particulièrement marqué dans le nord du territoire, sur la CC de l'Estuaire. La proportion de logements potentiellement indignes sur le territoire se situe environ à 9% (FILOCOM 2013) et concerne environ 4500 habitants. Selon les données FILOCOM 2013, les communes suivantes présentes des taux supérieurs à 17% : **Anglade, Braud-et-Saint-Louis, Marcillac, Pleine-Selve, Reignac, Saint-Aubin-de-Blaye, Saint-Palais et Saugon**. Pour une partie de ces communes, les ménages concernés sont principalement des ménages âgés (Reignac 60%, Braud-Saint-Louis 53%, ...). Cette situation constitue un risque important pour le territoire, notamment en matière de saturnisme, même si la part d'enfants exposés est relativement faible.

Le territoire met en place des solutions et essaie de mobiliser des outils pour faire face à ces situations et améliorer le confort des logements, comme les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), le permis de louer ou le protocole partenarial social contre le mal-logement. L'objectif de la première OPAH était de réhabiliter 620 logements de propriétaires occupants et 364 de propriétaires bailleurs sur la période 2011-2016 pour l'ensemble du Pays de la Haute Gironde. En juin 2016, les programmes ont été réalisés à hauteur de 82% pour les propriétaires occupants et à 41% pour les propriétaires bailleurs. Il s'agissait d'un programme sur l'ensemble du Pays, mais 77% de ses réalisations concernent le territoire du SCoT et notamment la Communauté de Communes de l'Estuaire particulièrement touchée par la problématique du bâti dégradé.

L'OPAH a concrètement conduit à l'amélioration de 659 logements dont 508 de propriétaires occupants. Fort de la réussite de la première campagne, une nouvelle OPAH est mise en œuvre sur la période 2017-2021.

### 3. Une vacance forte dans les centres historiques et les bourgs ruraux : un substrat pour le projet d'accueil

Le parc résidentiel de Haute Gironde Blaye-Estuaire présente des taux de vacance particulièrement élevés, largement supérieurs aux moyennes nationales (8%) et girondines (6%). La vacance sur le territoire du SCoT représente 2271 logements.

2016	Logements	Logements vacants (nb)	Part logement vacants (%)
GIRONDE	843 050	54 027	6
CC de l'Estuaire	8 382	1 054	13
CC de Blaye	10 518	1 218	12
<b>SCoT Haute Gironde</b>	<b>18 901</b>	<b>2 271</b>	<b>12</b>

Figure 40 : Répartition de la vacance (INSEE 2016, traitement Rouge Vif territoires)

De fait, l'importance de la vacance sur le territoire est corrélée à l'ancienneté du parc notamment dans les centralités historiques. Les communes de Blaye (16%), Saint-Martin-Lacaussade (10%), Saint-Ciers-sur-Gironde (16%), Etauliers (19%), Saint-Christoly-de-Blaye (13%) et Braud-et-Saint-Louis (13 %) sont particulièrement concernées. Deux autres types de vacance peuvent être mises en évidence : la « vacance hors les bourgs » liée à la déprise agricole (Val de Livenne, Cars, Villeneuve) et une vacance importante dans les logements construits après 1980 révélatrices de l'inadaptation de l'offre résidentielle au regard des demandes des nouveaux habitants.

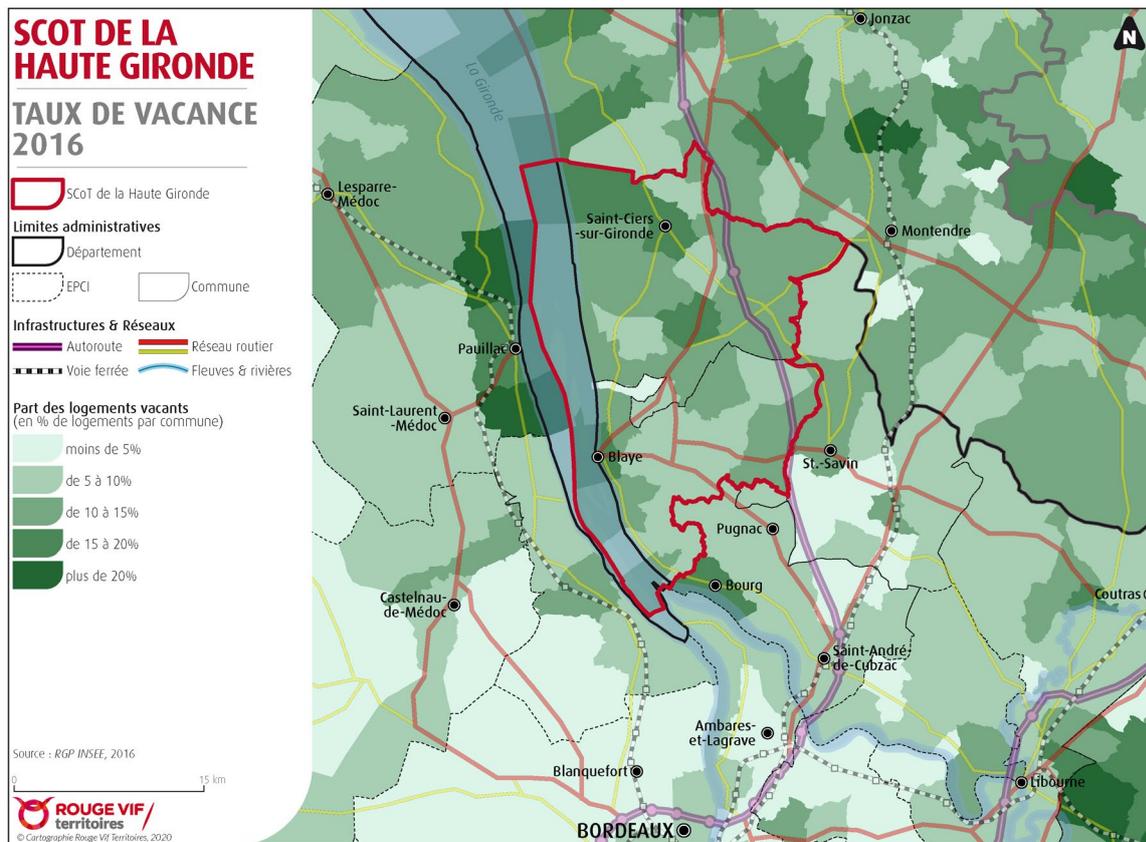


Figure 41 : Carte de la vacance sur le territoire en 2016 (INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

Les données FILOCOM de 2015 fournissent des indications supplémentaires pour caractériser la vacance sur le territoire. Elle concerne principalement les logements construits avant 1949 (71%) mais également sur les logements les plus récents (12%). Par ailleurs cette vacance est plutôt conjoncturelle, avec 47% de logements vacants depuis moins de 2 ans. La répartition de la vacance selon la taille des logements est moins contrastée, bien que 72% des logements vacants soit de plus de 55m<sup>2</sup>.

	CC de Blaye	CC de l'Estuaire	SCOT Haute Gironde
<b>Total logement vacant selon la durée de vacance</b>	<b>1419</b>	<b>980</b>	<b>2399</b>
Logement vacant depuis <2 ans	653	477	1130
Logement vacant depuis 2 à <3 ans	164	102	266
Logement vacant depuis 3 à <4 ans	118	71	189
Logement vacant depuis 4 à <10 ans	298	220	518
Logement vacant depuis 10 ans ou plus	186	110	296

	CC de Blaye	CC de l'Estuaire	SCOT Haute Gironde
<b>Total logement vacant selon la surface habitable</b>	<b>1419</b>	<b>980</b>	<b>2399</b>
Logement vacant surface habitable inférieure à 35 m <sup>2</sup>	123	74	197
Logement vacant surface habitable entre 35 et 54 m <sup>2</sup>	296	177	473
Logement vacant surface habitable entre 55 et 74 m <sup>2</sup>	319	201	520
Logement vacant surface habitable entre 75 et 94 m <sup>2</sup>	260	240	500
Logement vacant surface habitable 95 m <sup>2</sup> ou plus	421	288	709

	CC de Blaye	CC de l'Estuaire	SCOT Haute Gironde
Total logement vacant selon la date de construction renseignée	1414	980	2394
Logement vacant construction antérieure à 1949	1046	664	1710
Logement vacant construction entre 1949 et 1989 inclus	174	146	320
Logement vacant construction entre 1990 et 1999 inclus	37	30	67
Logement vacant construction en 2000 et postérieure	157	140	297

Figure 42 : Caractérisation de la vacance selon la date de construction des logements, la taille et la durée de vacance (FILOCOM 2015, DDTM Gironde)

#### 4. Les problématiques d'accessibilité au logement

Les revenus des habitants du périmètre sont relativement bas en comparaison des moyennes départementales. La spécialisation du territoire dans l'accueil de public plutôt modeste induit des besoins spécifiques en matière de logement. Le parc HLM est concentré sur les pôles urbains du territoire (Blaye, Saint-Ciers-sur-Gironde et Braud-et-Saint-Louis). Tout comme le Médoc, la Haute Gironde Blaye-Estuaire accuse une des plus faibles couvertures en logements sociaux malgré la fragilité de sa population. Cette particularité conjuguée à la faible offre en logements locatifs ne permet pas encore de répondre à tous les besoins spécifiques du territoire en matière de logements, et d'assurer des parcours résidentiels de qualité et ouvre le champ aux « marchands de sommeil ».

**Le parc locatif social est de 847 logements sur l'ensemble du périmètre du SCoT (source DDTM, 2017). Si la répartition par intercommunalités est plutôt équilibrée (411 pour la CC de l'Estuaire, 436 pour la CC de Blaye), les demandes sont concentrées sur la ville de Blaye.**

L'analyse des données relatives aux demandes de logement social permettent de conforter cette vision. Les deux tiers des demandes enregistrées au 31 janvier 2018 concernent la ville de Blaye. Le reste se répartit principalement sur les communes de Saint-Ciers-sur-Gironde, Etauliers ou encore Braud-et-Saint-Louis.

Certains publics du territoire souffrent particulièrement d'un manque d'accessibilité au logement. La Haute Gironde Blaye-Estuaire fait face à un problème structurel quant au logement des jeunes avec un manque de diversité de l'offre et de solutions accompagnées et adaptées. La décohabitation des jeunes induit des difficultés particulières en raison de la faiblesse de logements adaptés tant en surface qu'au niveau des prix. En l'absence de réponses adéquates, les jeunes doivent souvent avoir recours à des solutions temporaires.

Certaines réponses sont aujourd'hui apportées aux jeunes du territoire au travers de l'action de la Mission Locale de Haute Gironde. La MLHG porte un Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes qui assure d'une part une mission d'accueil, d'information et d'orientation auprès des jeunes pour l'accès au logement, et gère un parc de logements en sous-location dédié. Ce dispositif monte en puissance, mais ne répond pas à toutes les situations rencontrées, notamment pour les publics jeunes moins autonomes et en plus grande précarité, pour qui d'autres solutions de logement pourraient appeler à être développées (centre d'hébergement et résidence sociale, logements ALT, ...).

## B. Les dynamiques résidentielles : les modèles d'habiter en question

### 1. Une dynamique d'accueil faible mais continue sur un territoire perçu comme accessible

La dynamique d'accueil du SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire est relativement faible. Le territoire représente environ 3% des gains démographiques de la Gironde. Le territoire attire des nouveaux résidents depuis Bordeaux mais également des habitants d'autres territoires voisins notamment la Charente Maritime. La Haute Gironde Blaye-Estuaire présente le double avantage de la qualité de vie et d'un foncier accessible (coût, perception de la proximité aux pôles d'emplois extérieurs). La perméabilité est très forte avec le Cubzaguais et Latitude Nord Gironde.

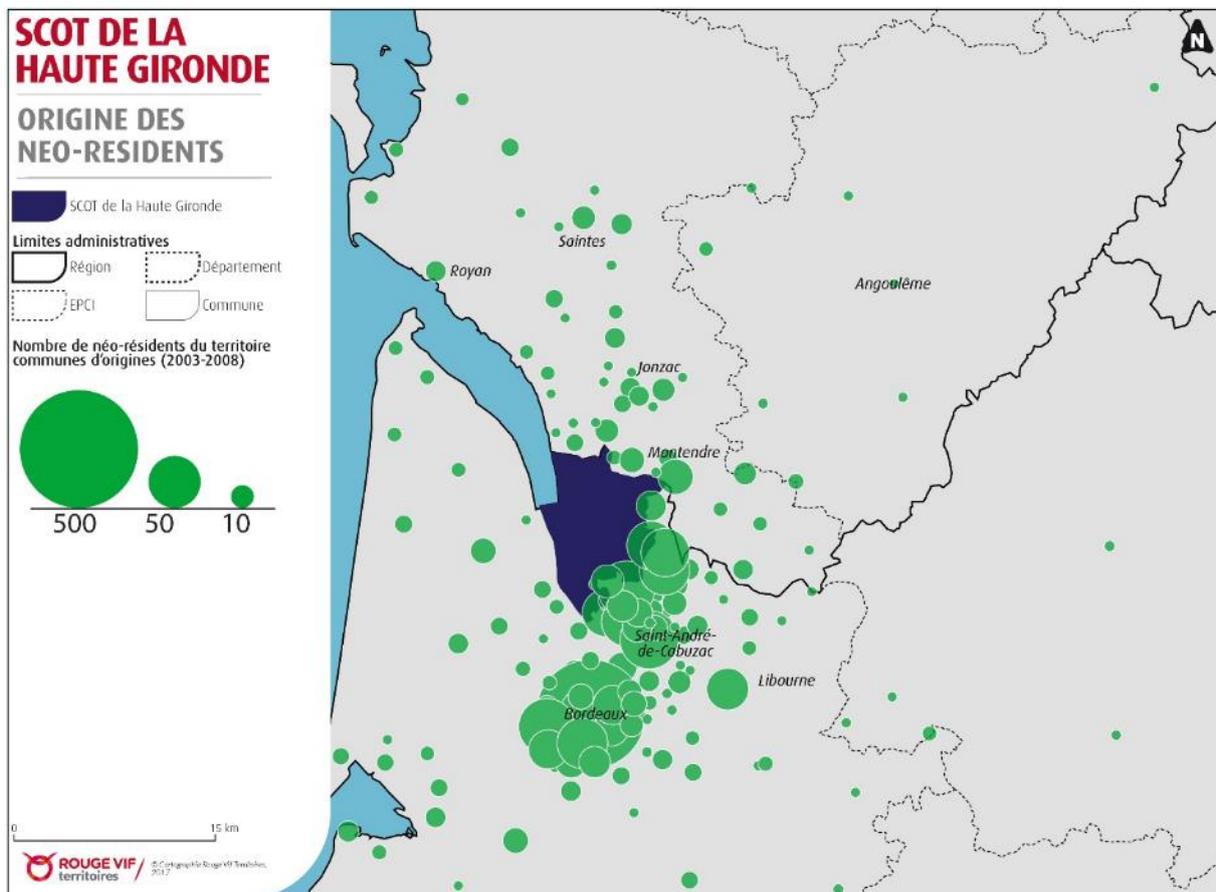


Figure 43 : Carte de l'origine des nouveaux résidents (INSEE, traitement Rouge Vif territoires)

### 2. Un décalage entre la composition des ménages et le parc résidentiel

La taille des ménages a sensiblement diminué et suit les tendances nationales, régionales et départementales passant de 3,1 en 1968 à 2,4 personnes par ménage en 2013. Cette tendance se poursuit. Une telle évolution s'explique en partie par la mutation des modes de vie et de la structure familiale. Sur le territoire, l'évolution de la structure des ménages suit cette dynamique avec une diminution nette de la part des couples avec enfants entre 1999 et 2013 (moins 7 points, le stock total passant de 4 452 à 4 294).

En matière de types de logements, sur la période 2006 et 2011, le territoire a néanmoins conservé une structure relativement similaire.

## C. Les spécialisations résidentielles territoriales: le jeu des territoires

Le territoire connaît un marché détendu avec un abandon des logements de centre-bourgs au profit des programmes individuels accessibles.

Les communes du territoire du SCoT concentrent des problématiques de « mal logement » et de vacance. Ces enjeux propres à l'habitat se croisent avec les enjeux sociaux dans la mesure où ces espaces accueillent également les publics fragiles et captifs, notamment les personnes âgées. Le déclassé résidentiel est par ailleurs accentué par la présence de marchands de sommeil.

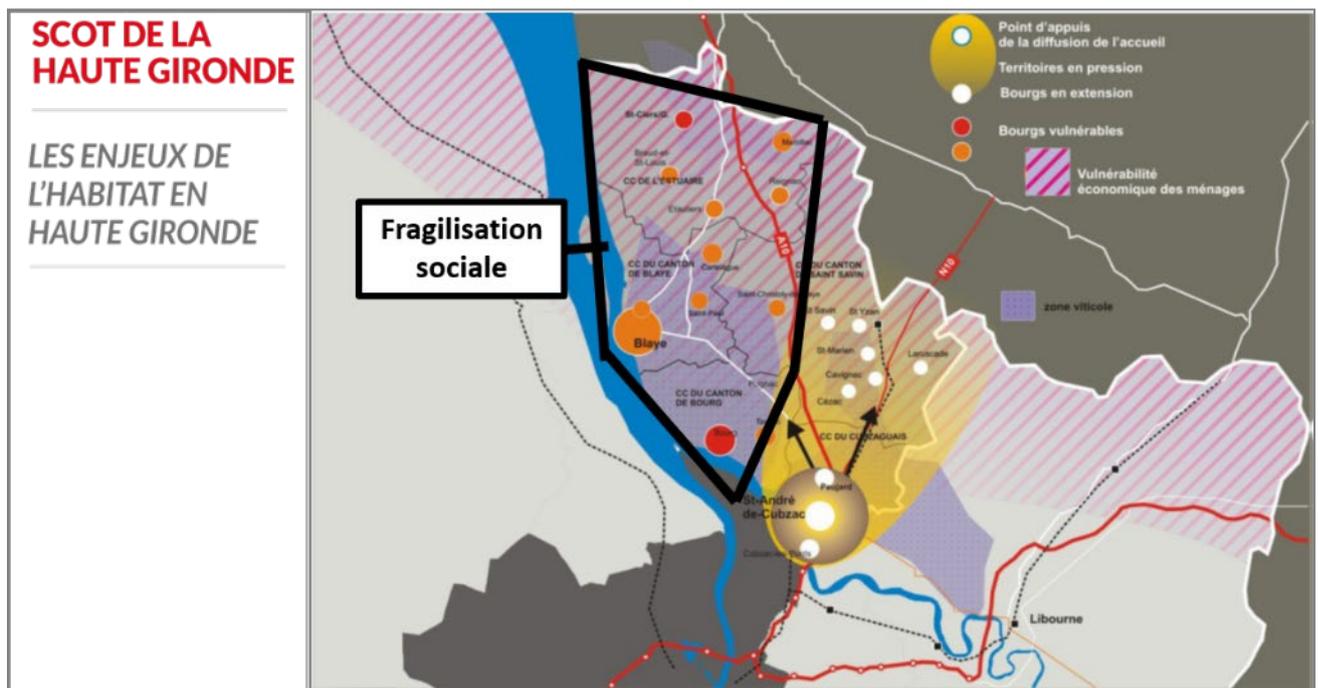


Figure 44 : Les enjeux liés à l'habitat en Haute Gironde (PDH Gironde)

Ces dynamiques résidentielles et sociales participent à un processus de dévitalisation des centres-villes et centres-bourgs, notamment à Blaye même si elle montre des signes de renouveau perceptibles, à la suite d'actions publiques. D'autres communes connaissent des phénomènes similaires, mais plus ou moins visibles. Le centre de Saint-Christoly-de-Blaye, par exemple, a la particularité de disposer de trois atouts convergents : un beau patrimoine (jouxant des habitations non-occupées), un potentiel de renouveau particulièrement important et des espaces publics généreux. D'autres communes sont également concernées comme Saint-Ciers-sur-Gironde et Etauliers.



Figure 45 : Les espaces publics de Saint-Christoly de Blaye, à proximité de la mairie et du pôle Santé (Photos Groupement Rouge Vif territoires et SMSHGBE)

## SYNTHESE des ENJEUX par la lecture « AFOM » : LES PROBLEMATIQUES LIEES A L'HABITAT

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une offre foncière accessible</li> <li>▪ Une prédominance des logements individuels et une majorité de propriétaires occupants (un taux supérieur à la moyenne girondine)</li> <li>▪ Les centres urbains traditionnels (Blaye notamment) qui concentrent 40% de logements collectifs</li> <li>▪ Des politiques de l'habitat pour tenter de répondre aux difficultés liées au mal-logement (opérations programmées d'amélioration de l'habitat)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une faible part de logements locatifs</li> <li>▪ Un territoire avec une dynamique de construction de logements essentiellement localisée en périphérie des bourgs et villes</li> <li>▪ Un parc plus ancien que la moyenne départementale avec des conséquences sur la qualité du parc, ses performances énergétiques et son adaptation aux besoins des ménages</li> <li>▪ 2 271 logements vacants (12% du parc, contre 6 % au niveau départemental)</li> <li>▪ Une des plus faibles couvertures en logements sociaux malgré la fragilité de sa population ; certains publics du territoire souffrent particulièrement d'un manque d'accessibilité au logement, comme les jeunes</li> <li>▪ Les programmes défiscalisés se sont déployés indépendamment de l'offre économique et des besoins locaux, ils vieillissent, se dégradent et connaissent une rotation importante et de la vacance</li> </ul>
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un double avantage de qualité de vie et d'un foncier accessible (coût, perception de la proximité aux pôles d'emplois extérieurs)</li> <li>▪ Une forte demande de logements pour des populations fragiles (ménages modestes, personnes âgées, logement temporaire, hébergement d'urgence...)</li> <li>▪ Une amorce de reconquête des centres-bourgs</li> <li>▪ La mobilisation du nouvel EPF régional</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une accélération de la dynamique de construction très consommatrice de foncier, renforcée par la « vulnérabilité » des terres agricoles</li> <li>▪ Des dynamiques résidentielles désindexées de l'armature traditionnelle et une dilution urbaine</li> <li>▪ Une perte d'attractivité voire une désaffection résidentielle des centres bourgs traditionnels (signes de renouveau perceptibles, à la suite d'actions publiques)</li> </ul>

## 5-LA CONSOMMATION D'ESPACE: D'UN MODELE HISTORIQUE D'HABITAT DISPERSÉ AU DEVELOPPEMENT DU MITAGE

Le territoire est composé de différents milieux physiques qui ont participé à la différenciation des espaces et des activités humaines en Haute Gironde Blaye-Estuaire :

- Estuaire,
- Terrasses alluviales,
- Coteaux et vallons,
- Relief plus marqué au niveau du massif forestier de la Double, ...

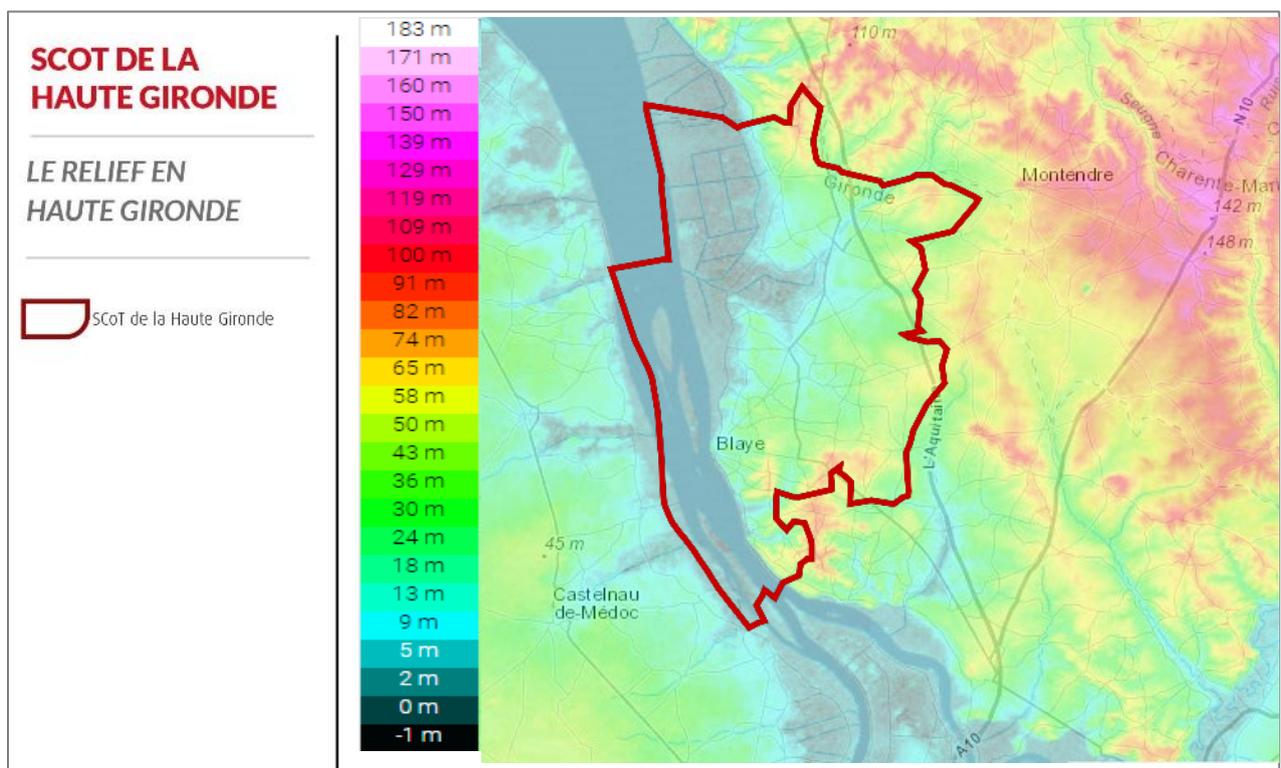


Figure 46 : Carte du relief sur le territoire (Cartes-topographiques)

Ces particularités géographiques et leurs traductions en matière d'occupation du sol ont naturellement modelé la répartition de l'habitat sur le territoire du SCoT. La Haute Gironde Blaye-Estuaire est ainsi largement caractérisée par une culture de l'habitat dispersé, notamment dans les espaces viticoles et agricoles. Quelques nuances peuvent être toutefois soulignées : dans les espaces de marais, l'habitat est au contraire traditionnellement plus rassemblé tandis que la forêt de la Double présente un habitat composé d'écartés, de petits hameaux reflétant l'idée d'une forêt habitée.

La répartition de l'usage des sols sur le territoire est la suivante en 2015 (source observatoire NAFU) :

- Espaces naturels : 19.8% (10 156 ha)
- Espaces agricoles : 53.2% (27 382 ha)
- Espaces forestiers : 18.4% (9 476 ha)
- Espaces urbanisés : 8.6% (4 404 ha)

## A. Un territoire à l'identité rurale, dont le paysage a été structuré par l'activité agricole et viticole

L'identité première de la Haute Gironde Blaye-Estuaire est d'être un territoire rural, que l'on peut définir, sur le plan paysager, par la présence importante d'espaces agricoles, forestiers et naturels associés le plus souvent à la parcelle à la présence d'un bâti traditionnel. Le bâti d'avant 1948 lié à l'activité agricole relève sans ambiguïté d'un paysage rural historique. Le plus souvent, ce bâti existe encore et a pu être amélioré ou étendu par de l'habitat récent.

### 1. La répartition spatiale des espaces ruraux et leur fragmentation.

Dans son Porter à Connaissance, les services de l'Etat ont procédé à une analyse du paysage de la Haute Gironde Blaye-Estuaire à partir d'une représentation cartographique de « fragmentation des espaces non bâtis » grâce aux données cadastrales de la base cadastrale MAJIC. Cette carte est établie par la superposition de carroyage de mailles différentes allant d'un hectare à vingt-cinq hectares. Seuls les espaces dépourvus de bâtis ou avec un bâti antérieur à 1948 sont pris en compte. Elle fait ressortir les espaces non fragmentés par le bâti, donc considérés comme source d'un caractère rural. Plus la couleur est foncée, plus l'espace d'un seul tenant est important.

Les espaces ouverts conséquents peuvent être qualifiés de « cœur de ruralité » secteurs particulièrement propices pour refléter la ruralité du territoire. Ces espaces plus importants au Nord constituent le cœur historique de l'espace rural.

La couleur plus claire au Sud montre ici l'apparition plus marquée de constructions postérieures à 1948. Toutefois, ce constat est à nuancer dans la mesure où l'indicateur ne permet pas de distinguer le bâti agricole du reste du bâti (résidentiel, industriel ou commercial) et le secteur des collines viticoles est en réalité marqué par une dispersion du bâti agricole en lien avec l'exploitation de la vigne plutôt que mité par un habitat à l'image des zones périurbaines.

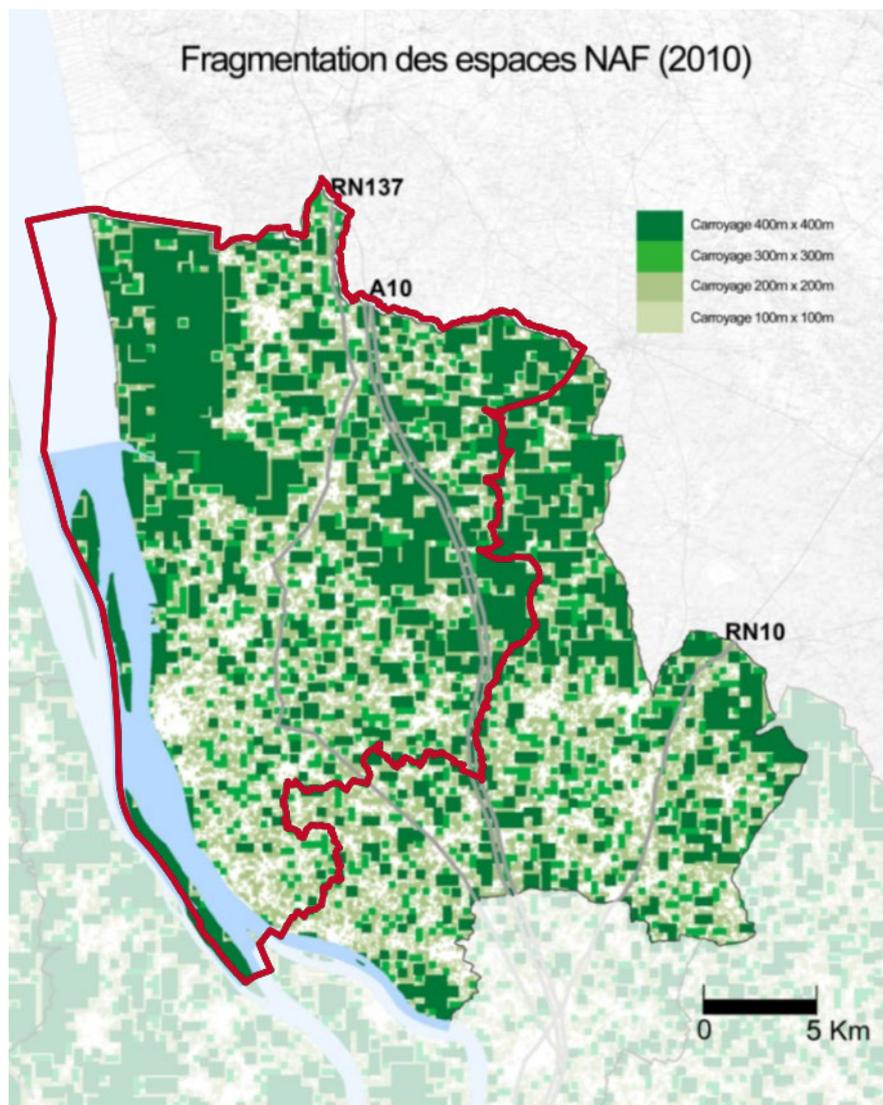


Figure 47 : Carte de la fragmentation des espaces NAF (DDTM de Gironde)

## 2. Un développement de l'habitat marqué par une forte dispersion spatiale

Les espaces situés en dehors du cœur des espaces ruraux sont les espaces en mutation qui ont connu un développement accéléré plus ou moins continu de la construction postérieurement à 1948. Deux phénomènes sont identifiables : la dispersion de l'habitat et l'urbanisation linéaire.

**L'habitat dispersé est une forme d'habitat courante en Haute Gironde** Blaye-Estuaire, en particulier dans le secteur viticole, mais il était en lien direct avec les terres exploitées. Si la rénovation de ces demeures anciennes, voire leur extension, représentent des mutations en lien avec l'identité du territoire, les nouvelles constructions dispersées sans lien avec une fonction productive agricole passée ou présente, peuvent être considérées comme du mitage.

Le caractère aggloméré ou dispersé de l'habitat peut être représenté par un indicateur de distribution des tâches bâties qui permet de classer les zones d'habitat aggloméré selon leur taille. La carte ci-dessous est basée sur un carroyage de maille d'un hectare considéré comme artificialisé dès qu'il possède une construction qui peut être ou non liée à une fonction agricole.

Elle révèle certes des concentrations bâties relativement compacts autour d'un certain nombre de noyaux urbains tels Blaye, Saint-Ciers-sur-Gironde, Etauliers ou Braud-et-Saint-Louis, mais aussi une très grande dispersion des zones orangés ou bleues/vertes : il s'agit de concentrations bâties de 3-4ha à une vingtaine d'hectares dont la forme est le plus souvent étirée, le long des voies de circulation, ou de petits hameaux d'habitat groupés, nombreux et également dispersés.

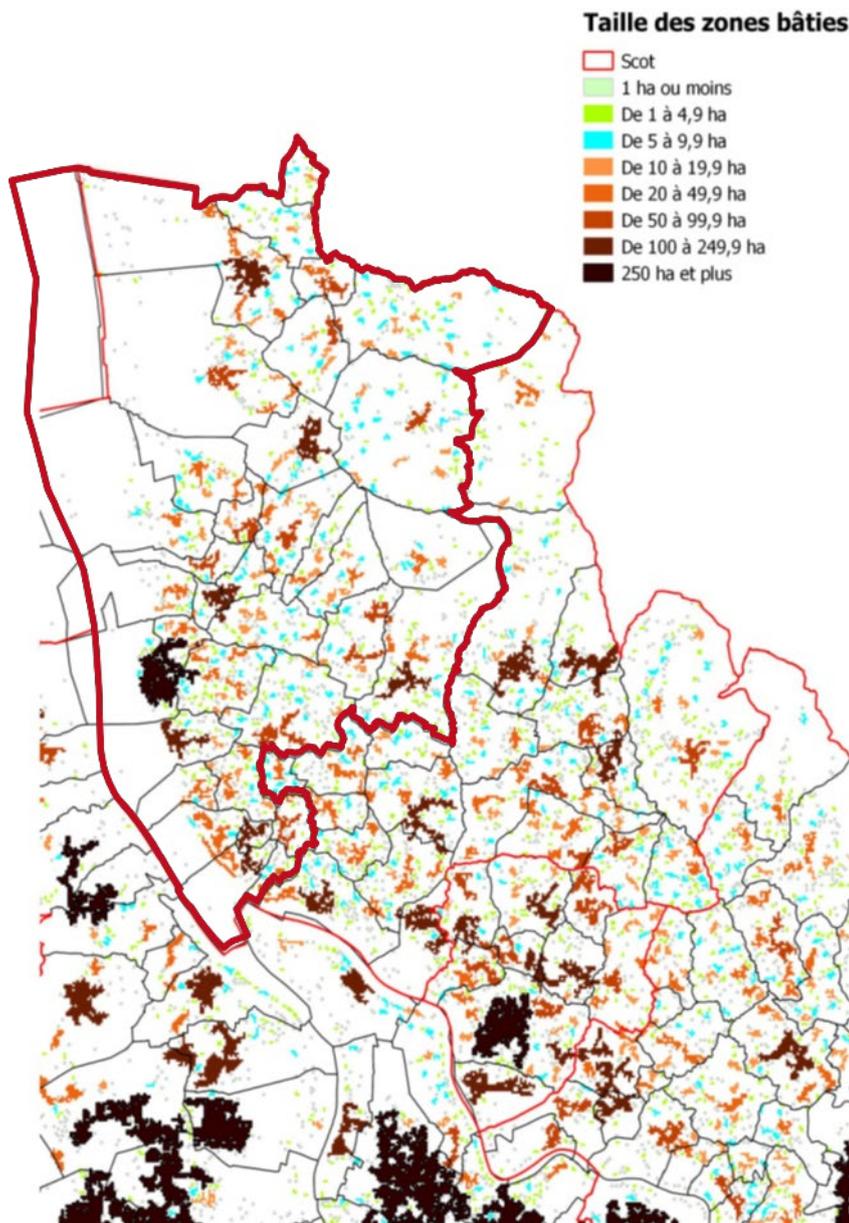


Figure 48 : Taille des zones bâties - Source : DDTM de Gironde

La carte suivante présente la tâche urbaine selon l'âge du bâti, également à partir des données de la base cadastrale. La forte dispersion du bâti apparaît comme constitutive de la structuration spatiale de la Haute Gironde Blaye-Estuaire, les points rouge représentant le bâti d'avant 1948 : l'étalement des constructions est une donnée ancienne, qui s'inscrit dans la fabrique d'un paysage viticole fortement consommateur de main d'œuvre et organisée en de nombreuses exploitations regroupant sous forme d'écartés ou de hameaux fonctions viticoles, maison de maître et habitat ouvrier.

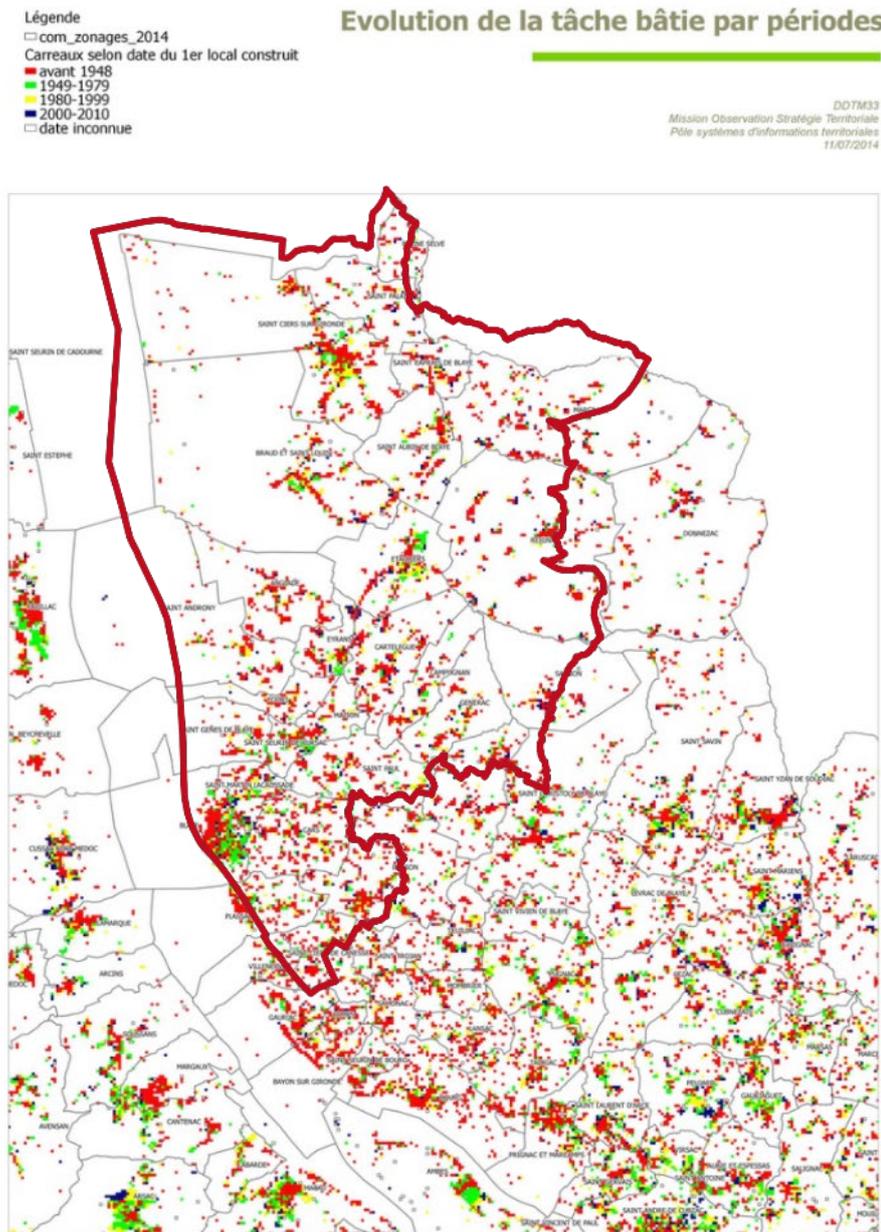


Figure 49 : Evolution de la tâche bâtie par période – source DDTM 33

Cette analyse est confortée par un regard sur les représentations plus anciennes du territoire, telle la carte de Cassini qui révèle dès la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle la densité du réseau viaire et le nombre important de lieux-dits et de hameaux. La photo aérienne suivante illustre l'organisation spatiale courante de ce territoire.



Figure 50 : Carte de Cassini – XVIIIème siècle (IGN-Géoportail)



Figure 51 : Exemple d'habitat rural dispersé à Val de Livenne hérité pour partie de l'histoire (IGN-Géoportail)

## B. Des formes urbaines caractéristiques du territoire girondin : une typologie illustrant l'état des lieux de l'urbanisation de la Haute Gironde Blaye-Estuaire

Pour se référer à l'armature urbaine territoriale définie par le SCOT, aller dans la partie 8-D.

### 1. Le pôle principal : Blaye

Le pôle principal du SCoT présente des formes urbaines spécifiques qu'il convient de distinguer.

#### Le centre ancien dense

Le centre-ville de Blaye présente un bâti ancien dense, organisé autour de la citadelle Vauban. Le centre-ville se caractérise ainsi par un bâti compact le long de l'axe principal de la ville. Au fur et à mesure de l'éloignement de cet axe, les parcelles s'agrandissent, présentant notamment des espaces de jardins privés. Le centre dense concentre l'habitat ancien, souvent dégradé et caractérisé par des performances thermiques et énergétiques médiocres. Le linéaire commercial y est également présent.



Figure 52 : Centre-ville de Blaye

#### Les faubourgs

Blaye présente également quelques espaces de faubourgs le long des axes desservant la ville. Ces secteurs présentent les mêmes caractéristiques en matière d'habitat que le centre, mais s'organisent de manière linéaire. Ces formes urbaines sont singulières dans le paysage de la Haute Gironde Blaye-Estuaire de par leur mitoyenneté. A noter, l'organisation du parcellaire le long de la voie avec le bâti en front de parcelle et des espaces de jardins privatifs à l'arrière.



Figure 53 : Faubourg à Blaye



Figure 59 : Quartiers en périphérie de Blaye

### Les extensions périurbaines

Le territoire du SCoT présente de nombreux secteurs de lotissements, signe d'un fort ancrage de l'habitat individuel sur le territoire, tant dans les secteurs ruraux que dans les zones plus denses. A Blaye, deux types sont à distinguer :

- Le petit collectif organisé autour de maisons mitoyennes et de cités. Ces formes urbaines peu denses sont caractérisées par des quartiers non-traversant, en impasse ou en raquette. Le parcellaire est généralement répétitif, et l'architecture globalement similaire.
- Le pavillonnaire individuel plus récent, appuyé sur un parcellaire de taille significative, avec une organisation autour de voies privées.

## 2. L'organisation du pôle structurant, des pôles d'appui et des pôles de proximité

Les principaux pôles du territoire du SCoT présente une structure de centres-bourgs assez similaire, organisée autour d'un marqueur fort généralement l'église ou la mairie. Ces pôles présentent dans leurs centres un bâti relativement ancien et une densité plutôt faible. Si la structure est similaire, les formes urbaines de ces bourgs peuvent varier sensiblement

### Le pôle structurant : Saint-Ciers-sur-Gironde

Saint-Ciers-sur-Gironde polarise fortement le nord du territoire, et se caractérise par ses interactions avec la Charente-Maritime. En matière d'organisation spatiale, le centre de Saint-Ciers-sur-Gironde se singularise par un développement linéaire de type carrefour autour des axes principaux qui traversent la ville (D18/D255). Au-delà de ce centre plutôt resserré qui concentre habitat et commerces, l'extension de la ville se caractérise par l'implantation de grands équipements (complexe sportifs, scolaires) mais surtout des extensions pavillonnaires linéaires sur des parcelles importantes le long des axes de la voirie. Ce développement est marqué par une forte diffusion, entrecoupé par des espaces agricoles qui tend à fragiliser la structure du centre-ville.

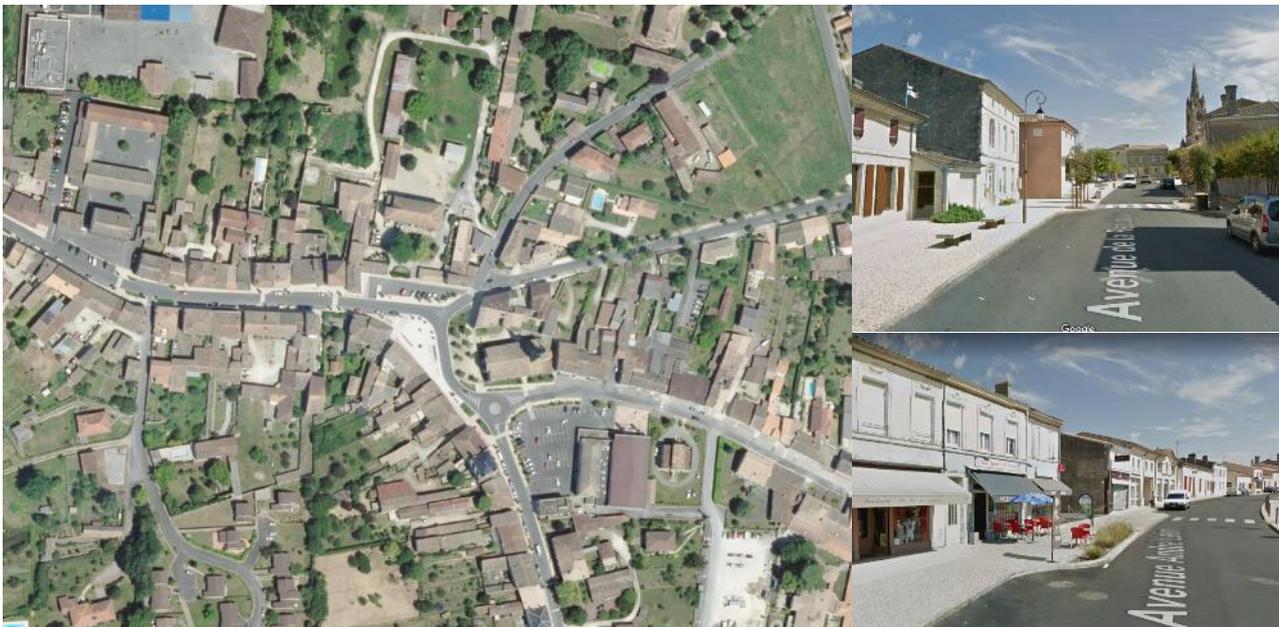


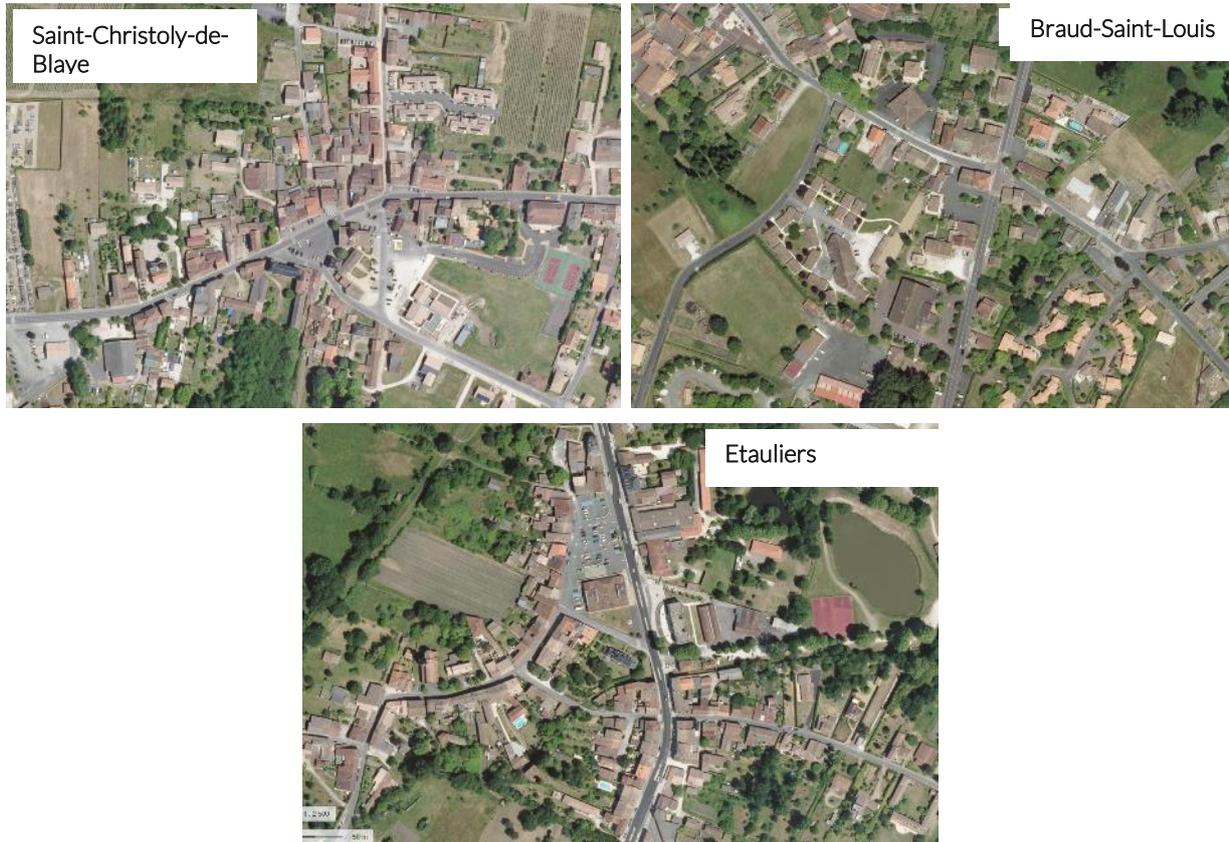
Figure 60 : Saint-Ciers-sur-Gironde

#### - **Les pôles d'appui : Etauliers, Braud-Saint-Louis et Saint-Christoly de Blaye**

Pour les pôles d'appui, des formes urbaines similaires peuvent être retrouvées avec une récurrence du développement diffus linéaire le long de la voirie. A souligner toutefois quelques spécificités locales :

- Un bourg de Saint-Christoly de Blaye nettement plus resserré autour de la mairie et de l'église,
- Un bourg d'Etauliers restreint mais avec un fort développement linéaire discontinu,

- Un bourg de Braud-et-Saint-Louis morcelé par des développements résidentiels de cités et de lotissements, et des équipements structurants (cf. 3/)



**Les pôles de proximité : Gauriac, Reignac, Saint-Aubin-de-Blaye, Val de Livenne, Berson, Cartelègue, Saint-Seurin-de-Cursac**

Ces pôles s'organisent autour d'un centre-bourg plus ou moins étendu, mais se caractérisent en particulier par une forte diffusion du bâti. Les différentes formes d'occupation de l'espace en dehors de l'enveloppe urbaine sont décrites dans une partie suivante. Les principales caractéristiques de ces pôles sont les suivants :

- Gauriac : Une enveloppe urbaine réduite et organisée selon une forme linéaire. L'essentiel du développement résidentiel est dispersé dans les secteurs viticoles
- Berson : une organisation concentrée du bourg autour de la mairie et de l'église
- Saint-Seurin-de-Cursac : un fort morcellement de l'enveloppe urbaine, et une faible structuration du bourg principal, excentré au regard du développement résidentiel
- Reignac : une organisation concentrée du bourg autour de la mairie et de l'église
- Saint-Aubin-de-Blaye : une organisation concentrée du bourg autour de la mairie et de l'église, mais des extensions importantes en rupture avec l'enveloppe urbaine, et une forte dispersion de l'habitat liée à l'histoire viticole

### 3. Le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers

#### - Les hameaux

La Haute Gironde Blaye-Estuaire est marquée par une forte présence des hameaux qui polarisent une partie du développement résidentiel du territoire. Ces formes spécifiques se caractérisent par leur éloignement du bourg centre, la contiguïté des habitations et le plus souvent la présence d'une exploitation agricole. Ces hameaux présentent un habitat ancien, souvent dégradé, mais avec des qualités architecturales certaines. Les hameaux font partie intégrante des paysages de la Haute Gironde Blaye-Estuaire.



Figure 61 : Bret, Génomac

#### - Les lotissements

Le territoire présente également des développements pavillonnaires ou de lotissements récents, qui ne sont pas réellement intégrés à l'enveloppe urbaine et participent à l'artificialisation des terres agricoles et naturelles. Ces secteurs peuvent être du développement de petits logements collectifs, de programmes de lotissements financés par des incitations fiscales (loi de Robien) ou liés à l'activité spécifique de la centrale (hébergement des salariés EDF).



Figure 62 : Logements collectifs, Saint-Seurin-de-Cursac



Figure 63 : Cité EDF, Braud-et-Saint-Louis

## - L'habitat isolé

En dehors des hameaux, la Haute Gironde Blaye-Estuaire est fortement concernée par un mitage de l'espace. Ce mitage peut prendre plusieurs formes :

- Les extensions linéaires, qui ne sont pas en continuité avec les bourgs centres



Figure 54 : La Mazerat, Etauliers

- Les lieux-dits qui ne constituent pas des hameaux en raison d'une organisation trop dispersé, et d'un faible nombre d'habitations.



Figure 55 : Chez Grellier, Saint-Ciers-sur-Gironde

- Les fermes isolées organisées autour de bâtiments agricoles.



Figure 56 : Garnier, Génomac

#### - Les formes typiques de la Haute Gironde Blaye-Estuaire

Il convient enfin de distinguer deux types de formes urbaines particulièrement spécifiques au territoire au regard de ses caractéristiques géographiques et historiques.

- Le marais : les communes au nord du territoire (Saint-Ciers-sur-Gironde, Braud-Saint-Louis, Saint-Androny, ...) présentent des formes d'occupation de l'espace spécifiques dans les secteurs de marais. Logiquement à l'écart des centres-bourgs, ces secteurs concentrent principalement du bâti agricole.
- Les châteaux liés à l'activité viticole, qui compte généralement un bâtiment principal et des bâtiments agricoles attenants.



Figure 57 : La Charente, Saint-Ciers-sur-Gironde



Figure 58 : Plassac

En synthèse de cette analyse, le schéma ci-dessous, issue de l'étude « Enjeux écologiques et paysagers de l'Estuaire de la Gironde » menée pour la DREAL Nouvelle Aquitaine en 2009, résume les processus de développement urbain à l'œuvre sur le territoire et les enjeux de maîtrise de l'étalement urbain et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

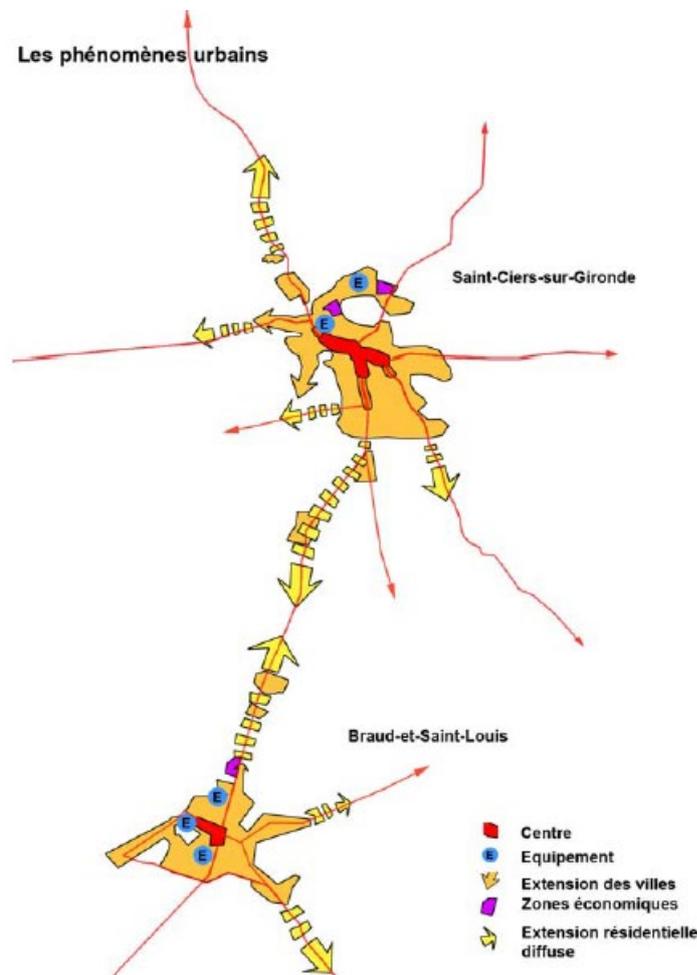


Figure 59 : Schéma du développement urbain entre Braud-et-Saint-Louis et Saint-Ciers-sur Gironde-(source : DDTM 33)

### C. Une consommation spatiale induite par la croissance résidentielle et productrice d'un espace fragmenté

En parallèle de sa croissance démographique, le territoire du SCoT connaît des dynamiques de construction mesurées sur la période récente. Entre 2008 et 2017, 1840 logements ont été autorisés sur le périmètre, pour une surface d'environ 19ha (données SITADEL). Le territoire a connu une forte période de demande entre 2008 et 2012, qui s'atténue les années suivantes (autour de 162 logements/an sur la période 2012-2017).

A noter que l'essentiel de ces demandes s'opèrent sur des opérations de logements individuels purs, à l'exception de quelques opérations menées à Blaye en particulier.

Le principal défi du territoire consiste à réguler cette dynamique de construction au regard de la consommation d'espace.

Le département de la Gironde se trouve en effet dans une situation sensible de forte artificialisation des terres liées au développement résidentiel notamment sur le secteur.

Part des logements construits de 2009 à 2012 hors de la tache artificialisée, 2009-2012 (%) - Source : CETE Nord-Picardie, d'après DGFiP, fichiers fonciers

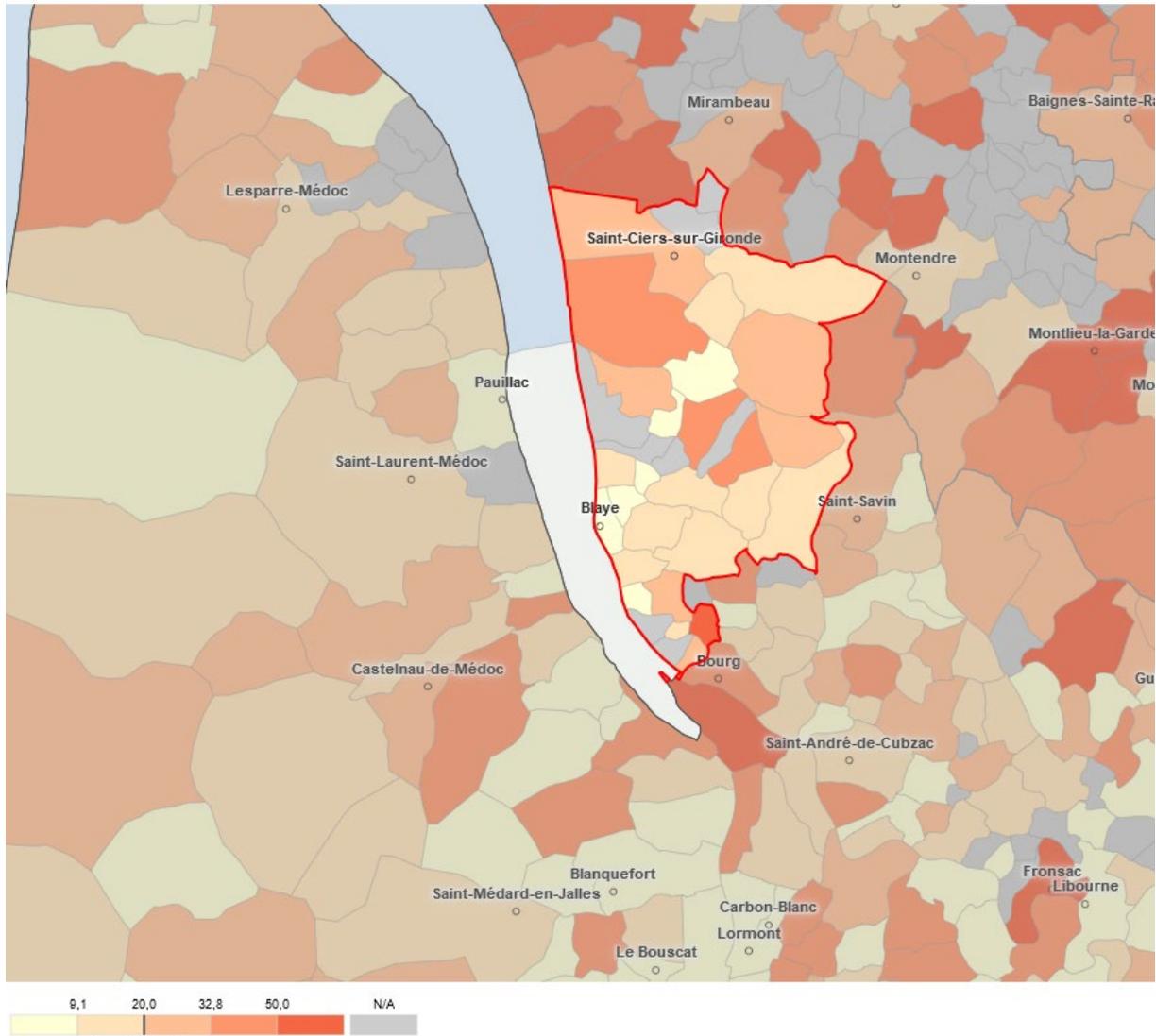


Figure 68 : Carte de la part des logements construits hors tâche artificialisée entre 2009 et 2012 (NAFU)

prix médian d'une maison par an - marché résidentiel de LA maison, 2017 (euros) - Source : DGFIP, DVF (téléchargement décembre 2018)

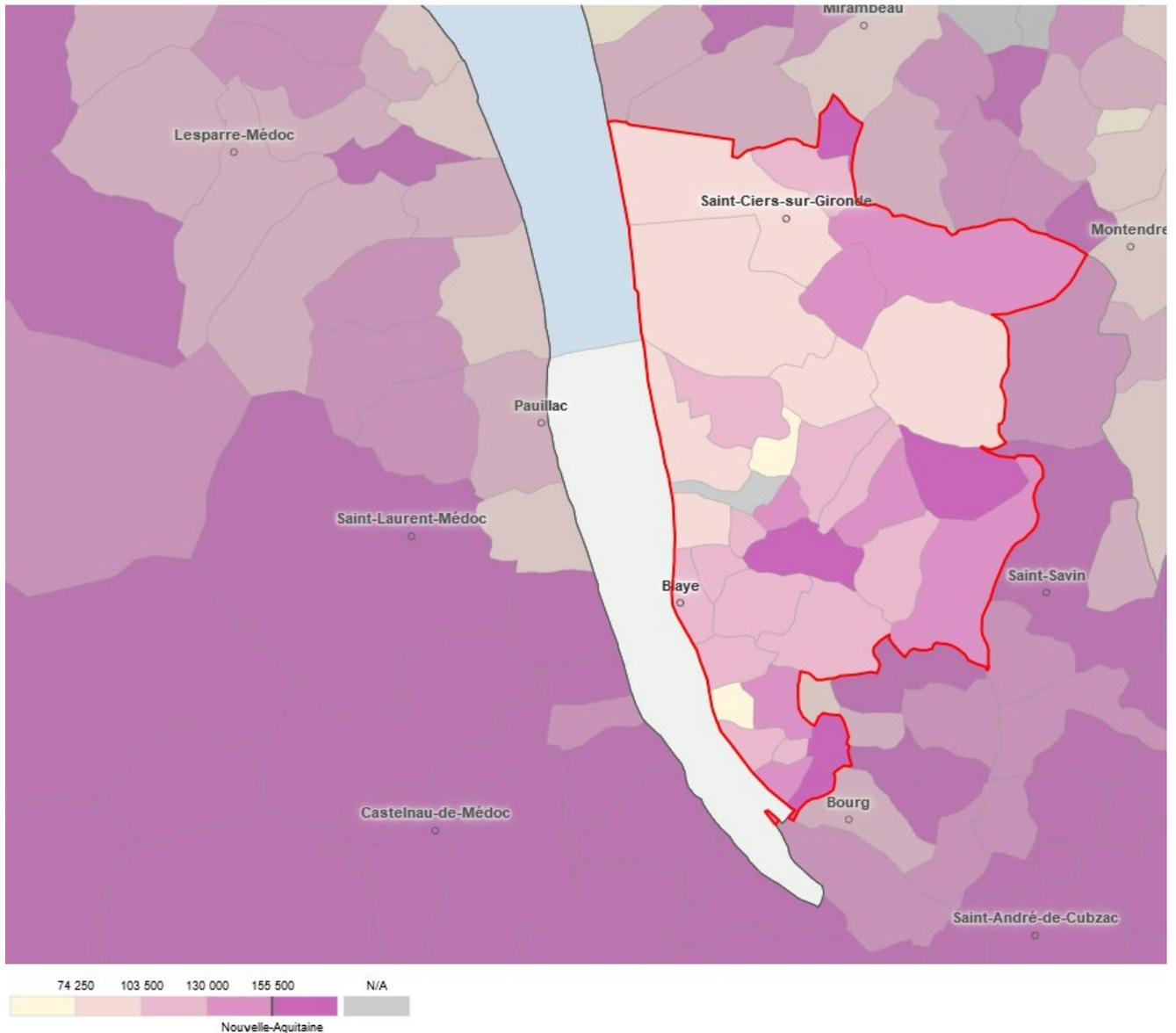


Figure 60 : Carte des prix médian du marché de la maison individuelle en 2017 (NAFU)

Les dynamiques de construction et de consommation d'espace du fait de leurs caractéristiques participent en effet à une fragmentation importante des espaces NAF (naturels, agricoles et forestiers) sur le territoire.

Les données qui suivent sont intégralement issues de l'observatoire NAFU mis en place par l'Etat et la Région Nouvelle Aquitaine par l'intermédiaire du GIP ATGeRi. Elles reposent sur l'exploitation des sources cadastrales, au travers de la base de données Majic issue des fichiers fonciers utilisés pour le calcul des taxes foncières et d'habitation. Les données ont été retraitées pour une utilisation à des fins statistiques par le Cerema Nord-Picardie et le Service de la donnée et des études statistiques (SDES) du Ministère de la Transition écologique et solidaire.

Elles mesurent l'artificialisation des sols, c'est-à-dire le passage d'un usage agricole, naturel ou forestier à tout usage urbain. Les surfaces artificialisées correspondent aux surfaces

artificialisées cadastrées issues de la base de données Majic et des surfaces non cadastrées calculées à partir de la BD TOPO. Les surfaces cadastrées comprennent surfaces de carrières, de jardins, de terrains à bâtir, de terrains d'agrément, de chemin de fer et de sol imperméabilisé. Elles ne comprennent pas ou mal, la voirie, les bâtiments agricoles et certains locaux administratifs. Les évolutions recensées concernent uniquement les surfaces artificialisées cadastrées. Les surfaces imperméabilisées ne sont qu'une partie des surfaces artificialisées.

Afin de répondre aux exigences de l'article L141-3 du Code de l'Urbanisme qui stipule que le rapport de présentation « présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de schéma », les dernières données disponibles couvrant la période 2000-2015 ont été exploitées, décomposées en deux sous-phases, 2000-2009 et 2009-2015. Elles permettent d'éclairer les constats indiqués ci-dessus quant aux tendances en cours sur le territoire.

Entre 2009 et 2015, les espaces urbains ont progressé de 5.1% (+212 ha) contre +10,5 % entre 2000 et 2009.

Ha	CC Blaye			CC Estuaire			Périmètre SCoT		
	2000	2009	2015	2000	2009	2015	2000	2009	2015
Esp. Naturels	4 135	4 108	4 180	6 066	6 123	5 976	10 202	10 232	10 156
Esp. Agricoles	10 735	10 520	10 385	17 187	16 933	16 997	27 921	27 453	27 382
Esp. Forestiers	4 225	4 278	4 271	5 278	5 263	5 205	9 502	9 541	9 476
Esp. Urbains	2 008	2 195	2 266	1 785	1 997	2 138	3 793	4 192	4 404
Total	21 102			30 316			51418		

**Occupation du sol en ha en 2009 et 2015 – source : OCS : GIP ATGeRI**

	Période 2000-2009				Période 2009-2015			
	Espaces urbains	Espaces Naturels	Espaces Agricoles	Espaces Forestiers	Espaces urbains	Espaces Naturels	Espaces Agricoles	Espaces Forestiers
<b>Evolution en %</b>	<b>+10.5%</b>	<b>+0.3%</b>	<b>-1.7%</b>	<b>+0.4%</b>	<b>+5.1%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>-0,7%</b>
<b>Evolution en hectare</b>	<b>+ 399 ha</b>	<b>+ 30ha</b>	<b>- 468 ha</b>	<b>+39ha</b>	<b>+212ha</b>	<b>-76ha</b>	<b>-72ha</b>	<b>-65ha</b>

Les espaces agricoles apparaissent ainsi particulièrement fragiles sur le territoire, avec une perte nette de 540ha en 16 ans, alors que l'urbanisation gagnait 611ha. Ces chiffres sont cependant à relativiser car la part des espaces urbains n'est passée que de 7,3% à 8,5% et celle des espaces agricoles de 54,3% à 53,2% préservant les grands équilibres du territoire, les espaces naturels et les espaces forestiers évoluant très légèrement à la baisse.

Par ailleurs, l'observatoire NAFU de Nouvelle-Aquitaine a également évalué le niveau d'artificialisation selon le classement des espaces dans les PLU, et le mode d'occupation des sols des espaces non artificialisés ouverts à l'urbanisation ou urbanisables dans les PLU, ce qui traduit le potentiel de mutation pour les prochaines années.

Ainsi, en 2015, dans les zones U des PLU, 793ha étaient encore non artificialisés pour 2 219ha artificialisés, tandis que 201ha des zones AU étaient non artificialisés pour 69 déjà artificialisés, soit un total de 994ha urbanisable non artificialisé. Ces surfaces étaient à 82,6% agricoles, 12,2% forestières et 5,2% naturels.

- Une inclinaison forte pour les constructions individuelles ...

La dynamique de construction sur le territoire est clairement en faveur des logements individuels et ce pour l'ensemble du territoire, bien que la Communauté de Communes de Blaye se distingue quelque peu. La culture et la demande locale pour les logements individuels contribuent à renforcer et perpétuer une consommation d'espace importante.

On note néanmoins que le renouvellement urbain, incluant la reconstruction ou la rénovation de logements existants, s'accélère ces dernières années. Ainsi si plus de 80 % des logements construits sur la période 2001-2010 l'ont été par le biais de l'artificialisation d'espaces NAF, la construction de logements s'est faite au sein de la tâche artificialisée entre 2009 et 2012 à 84,2% dans la CC de Blaye et 75,4 % dans la CC de l'Estuaire (source GIP ATGeRi). Le renouvellement urbain a été plus important sur les espaces plus contraints par l'activité viticole et les risques naturels.

- et selon des logiques opportunistes...

Par ailleurs, la construction extensive de logements se réalise principalement selon des logiques opportunistes qui ciblent en priorité les terres agricoles et viticoles. Le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire présente ainsi un modèle de consommation de foncier marqué par une dispersion et un mitage important de l'espace. L'ensemble de ces facteurs contribue à participer à la fragmentation des espaces naturels sur le territoire.

Le Nord de la Haute Gironde a préservé de grandes emprises d'espaces naturels et agricoles, au sein desquelles on peut encore clairement distinguer l'urbanisation historique autour du bourg.

- mais avec des nuances géographiques.

Les données de la consommation foncière étudiées par le GIP ATGeRi révèlent néanmoins des nuances entre les deux communautés de communes du territoire. Ainsi la CC de Blaye, plus urbanisée (10,7% de sols urbains en 2015 contre 7,1% pour la CC de l'Estuaire) a enregistré une perte importante de terres agricoles entre 2000 et 2009 puis entre 2009 et 2015 (214 puis 135ha) mais a gagné des espaces naturels (-27 puis +72ha) et forestiers (+53 puis -7). En revanche, la CC de l'Estuaire a d'abord perdu puis regagné des espaces agricoles (-254ha entre 2000 et 2009 puis +64 entre 2009 et 2015), mais perdu des espaces naturels (+57 puis -147ha) et forestiers (-15 et -58ha).

Dans les deux cas, néanmoins, la période 2009-2015 a été marquée par une moindre « efficacité foncière » de l'urbanisation, puisque le ratio ha/habitant supplémentaire est passé de 0,1 à 0,22 pour la CC de Blaye et de 0,13 à 0,37 pour la CC de l'Estuaire.

L'offre de foncier économique

En matière de foncier économique, le territoire dispose de plusieurs espaces dédiés :

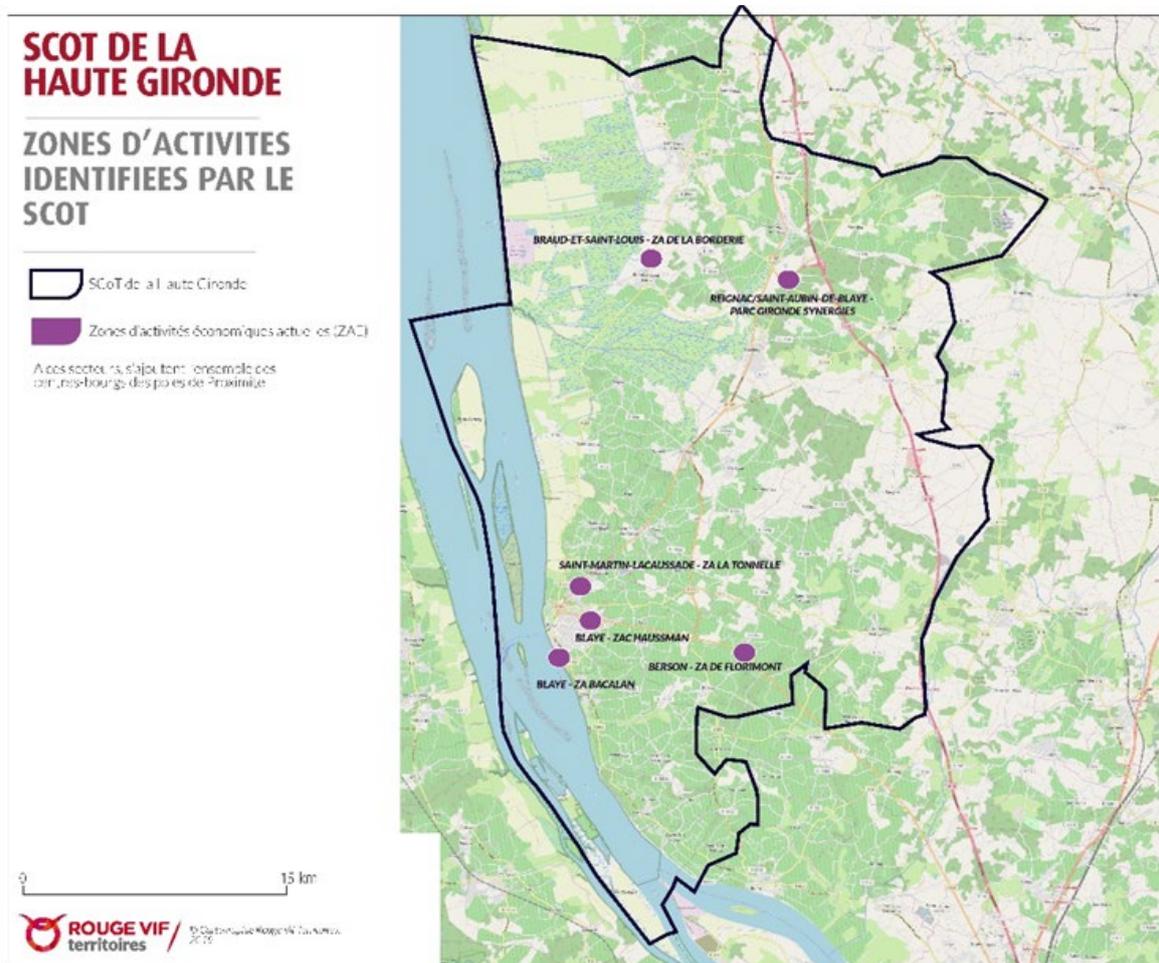


Figure 61 : Carte des zones d'activités identifiées dans le SCoT (Rouge Vif territoires)

La localisation de ces zones suit une logique de proximité aux principales polarités du territoire et de connexion aux infrastructures routières principales (A10, RD137). Elles sont présentées par la suite, au regard de leurs vocations, de leur disponibilité foncière actuelle et des éventuels projets qui les concernent.

#### *Sur la CC de l'Estuaire :*

- La ZAE Parc Gironde Synergies à orientation économique circulaire, industrielle, logistique et artisanale



Le Parc situé à 200 mètres de l'échangeur n°38 sur l'A10 a une importance stratégique pour le territoire. Il est équipé en fibre optique et accueille la pépinière-hôtel d'entreprises du territoire qui a fait l'objet d'une extension récente et un espace de télétravail et de co-working, la Mezzanine. Quasiment entièrement commercialisée, plusieurs projets d'extension du parc économique à court et moyen termes sont en réflexion. Le Cluster E-CLIDE (Innovation digitale et numérique dans la maintenance industrielle) y est implanté.

- La ZAC de la Borderie à orientation artisanale et tertiaire (bureaux, services aux entreprises)

Zone d'activités la Borderie

Projet de requalification souhaité 2019 - 2021



La ZAE de la Borderie à Braud-et-Saint-Louis est située en bordure du périmètre du PPRI ; il n'est pas envisagé d'extension. Un projet de requalification est en réflexion à court terme, notamment en termes d'aménagement qualitatif paysager et de performances énergétiques des bâtiments. Il ne reste quasiment aucune disponibilité foncière.

### Sur la CC de Blaye

- La ZAC Haussman (Blaye) à orientation tertiaire et médico-sociale

Le foncier est à la fois propriété de la Communauté de communes et de privés. La ZAC est composée de deux tranches, dont la deuxième ne peut être activée qu'après achèvement de la première. Il reste à ce jour 5,8 ha disponibles sur la tranche ZAC1 et 7 ha sur la tranche ZAC2 (ouverture à plus long terme). La ZAC accueille la Maison de Santé Pluridisciplinaire et plusieurs établissements médico-sociaux. Le projet de Campus des Métiers et des Qualifications « Maintenance industrielle en environnement sensible » pourrait s'implanter à terme sur la ZAC.

- La ZAE Boisredon – La Groupe (Blaye, Cars et Saint-Martin-Lacaussade) à orientation commerciale

Il s'agit de la zone commerciale principale de l'agglomération de Blaye. Cet espace a fait l'objet de plusieurs développements par extension. Il reste à ce jour 4,8 ha disponibles sur le secteur de Sociondeau.

- La ZAE de Florimont (Berson) à orientation artisanale et viticole.

Cette zone est aujourd'hui complète, sans disponibilités foncières. Il n'est pas envisagée d'extension de la zone qui est entourée de vignes.

- La ZAE de Bacalan (Blaye) – une zone portuaire à orientation industrielle et logistique

Cette zone sur le port de Blaye ne dispose que de peu de possibilités d'accueil d'entreprises. Ces potentialités de développement sont très contraintes (zones inondables et humides, secteurs urbanisés proches)

- La ZAE de la Tonnelle (Saint-Martin Lacaussade)



Cette zone est gérée par un promoteur privé et a une orientation tertiaire. Relativement récente, elle dispose d'une offre disponible encore importante (3,4ha). Le prix du foncier y est plus élevé qu'ailleurs.

Enfin, il existe quelques zones classées en UY autour d'établissements/entreprises existantes (Cars, Saint-Paul autour de la déchetterie du SMICVAL, Saint-Ciers-sur-Gironde, ...) ou à proximité de zones (ex. Sociondeau à Cars, Etauliers, ...).

Foncier disponible au sein des zones existantes :

Zones d'activités économiques	Localisation	Vocation	Foncier disponible
<b>Communauté de communes de Blaye</b>			
ZAE La Tonnelle	Saint-Martin Lacaussade	Tertiaire	3,4
ZAE Boisredon-Lagruppe	Cars - Saint-Martin Lacaussade	Commerciale	0,7
ZAC Hausmann - ZAC1	Blaye	Tertiaire	5,8
ZAC Hausmann - ZAC2	Blaye	Tertiaire	7
ZAE Bacalan	Blaye	Logistique portuaire - Tertiaire	1,9
ZAE Florimont	Berson	Artisanat - Viticulture	0,0
<b>Communauté de communes de l'Estuaire</b>			
ZAE Parc Gironde Synergies	Saint-Aubin de Blaye - Reignac	Energie - Construction - Logistique	0,0
ZAE Borderie	Braud et Saint-Louis	Tertiaire	1,0
ZAE Etauliers	Etauliers	Commerciale	5,0

*Tableau récapitulatif des ZAE du territoire (données Communautés de communes 2019)*

### Les enjeux du territoire en matière de foncier économique

Les enjeux relevés portent sur la qualité des espaces économiques proposés et leur diversité pour répondre au plus près aux besoins des entreprises en matière d'implantation et de développement de leurs activités. Pour des activités artisanales et industrielles, où les demandes d'entreprises existent, l'offre n'est pas suffisante et est à développer de façon complémentaire entre les deux Communautés de communes.

Les questions environnementales doivent être davantage intégrées dans les politiques d'aménagement des zones d'activités (ex. eau, déchets, intégration à l'environnement, ...). La mutualisation des équipements et services entre entreprises d'une même zone, comme leur densification verticale et horizontale, l'adaptation des tailles des parcelles à la demande, sont également des réflexions à mener pour optimiser l'usage du foncier économique qui est un enjeu majeur.

L'accessibilité des ZA, notamment située en dehors des villes et villages, par une offre de transport plus adaptée et développée (covoiturage, routes bien calibrées, arrêt bus, pistes cyclables, ...) doit aussi être améliorée.



## SYNTHESE des ENJEUX par la lecture « AFOM » : UNE CONSOMMATION D'ESPACES CONTRASTEES

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le territoire est composé de différents milieux physiques qui ont participé à la différenciation des espaces et des activités humaines en Haute Gironde (Estuaire, terrasses alluviales, coteaux et vallons, relief plus marqué au niveau du massif forestier de la Double, ...). La diversité des paysages participe à la richesse du territoire</li> <li>La majeure partie du territoire hérite d'une forme d'habitat dispersée, traditionnellement reliée à l'activité agricole et viticole qui contribue à l'identité du SCoT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les dynamiques démographiques récentes se caractérisent par un phénomène de dispersion résidentielle, qui s'accompagne d'un déficit d'attractivité des centres-bourgs</li> <li>La construction liée à cette dynamique démographique se traduit principalement par des logements individuels construits sur des surfaces non artificialisées.</li> <li>D'où de nombreuses conséquences en termes d'accès quotidien aux emplois et aux services, de consommation de terres agricoles, de coûts directs et indirects pour les ménages et les collectivités</li> <li>La fragmentation des espaces est importante</li> </ul>
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces dernières années ont été marquées par un ralentissement de la construction, et une baisse significative des superficies par logement construit, ce qui est l'occasion de porter une attention nouvelle à l'évolution des modes de faire en matière de formes urbaines et de densité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le phénomène de dispersion résidentielle renvoie aux problématiques d'organisation de l'armature urbaine et d'évolution de l'offre résidentielle, tout autant qu'au maintien sur le territoire d'une activité viticole et agricole performante</li> <li>Il interroge directement l'image et l'attractivité du territoire, et sa capacité à proposer un cadre de vie de qualité</li> <li>Morcellement et transformation du paysage pourtant garant de l'histoire et du patrimoine de la Haute Gironde</li> </ul>