

# SCoT MÉDOC

# 2033

Avensan  
Bégadan  
Blaignan-Prignac  
Brach  
Castelnau-de-Médoc  
Cissac-Médoc  
Civrac-en-Médoc  
Couquèques  
Gaillan-en-Médoc  
Le Porge  
Le Temple  
Lesparre-Médoc  
Listrac-Médoc  
Moulis-en-Médoc  
Ordonnac  
Pauillac  
Saint-Christoly-Médoc  
Saint-Estèphe  
Saint-Germain-d'Esteuil  
Saint-Julien-Beychevelle  
Saint-Laurent-Médoc  
Saint-Sauveur  
Saint-Seurin-de-Cadourne  
Saint-Yzans-de-Médoc  
Sainte-Hélène  
Salaunes  
Saumos  
Vertheuil



# Rapport De Présentation Vol. 1

Diagnostic de territoire

Novembre 2021



Arrêté le :	24-02-2020
Approuvé le :	19-11-2021

### Maîtrise d'ouvrage :

Syndicat mixte SMERSCoT  
Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île  
10 place du Maréchal Foch  
33340 Lesparre-Médoc

### Maîtrise d'oeuvre :

Agence Folléa-Gautier, paysagistes urbanistes dirigée  
par Bertrand Folléa et Claire Gautier  
100 avenue Henri Ginoux  
92 120 Montrouge  
Tél : 01 47 35 71 33 fax : 01 47 35 61 16  
email : agence@follea-gautier.com

SCOP ARL Rivière Environnement  
9-11 allée James Watt, Immeuble 3 Le Space  
33700 Mérignac (Rocade sortie 11)  
Tél : 05 56 49 59 78  
email : louise.matillon@riviere-environnement.fr

Jean MARIEU, urbaniste qualifié OPQU  
46, avenue Victor Hugo  
33120 Arcachon  
Tél. : 05 56 83 60 27  
email : Jean.marieu@wanadoo.fr

Nicolas MUGNIER, urbaniste  
136 avenue Alsace Lorraine  
33200 Bordeaux  
email : nicolasmugnier@yahoo.fr

ARCUS - études sociales et urbaines  
54 avenue Jean Jaurès - A208  
33150 Cenon  
benjamin.haurit@hotmail.fr

SELARL BOISSY Avocats  
74, rue Georges Bonnac, BP 50037,  
33007 BORDEAUX CEDEX  
Tél : 05.33.89.19.00 ; Fax : 05.56.11.01.34  
secretariat@boissyavocats.com

Agence Pierre Lascabettes, Architecture - Urbanisme  
14 rue du Maréchal Gallieni  
33150 Cenon  
Tél. 05 56 06 96 88  
email : agence@lascabettes.fr

COHÉO  
15 rue Paul Louis Lande  
33000 - Bordeaux  
email : n.pinel@coheo.com

### Crédits des illustrations

En dehors de celles dûment référencées, les clichés, schémas, cartographies présents dans ce document ont été réalisés par les membres de l'équipe de maîtrise d'oeuvre.



# Diagnostic De Territoire



## Préambule

- P.11 1. Le SCoT « Médoc 2033 »
- P.11 2. Le SCoT, document de référence de la planification territoriale stratégique
  - P.11 2.1 - L'objet du SCoT
  - P.13 2.2 - Le cœur de cible du SCoT : la maîtrise de l'urbanisation
  - P.14 2.3 - Le contenu du diagnostic : de l'état des lieux à l'analyse stratégique
  - P.16 2.4 - Le suivi du SCOT

## 1. La construction du territoire

- P.19 1. Une histoire de la géographie du Médoc
  - P.19 1.1 - Les jalons à travers les cartes historiques
  - P.28 1.2 - Coups d'œil sur le territoire du SMERSCoT
- P.37 2. L'architecture politico-administrative du Médoc
  - P.37 2.1 - Arrondissement et cantons au passé ?
  - P.37 2.2 - Les territoires des politiques publiques locales
    - P.37 1. Le bloc communal « rationalisé » ?
    - P.38 2. Le Pays Médoc puis le PNR, des structures d'impulsion à l'échelle du Médoc entier
    - P.39 3. Les compétences et les moyens d'action des CC du SMERSCoT
    - P.43 4. Les territoires de la planification urbaine : Pourquoi et comment le SCoT Médoc 2033 ?
- P.45 3. Synthèse et enjeux

## 2. Le Médoc, un territoire « contre nature ... tout contre » : l'approche paysagère

- P.49 1. Connaître et comprendre : unité et diversité des paysages Médocains
  - P.49 1.1 - Le paysage Médocain dans son contexte régional : une identité liée d'abord à son relatif isolement
  - P.50 1.2 - Landescots et Ribeirous : le double visage du Médoc
  - P.55 1.3 - La couture du Médoc
  - P.59 1.4 - Les sept paysages du SMERSCoT

P.61	<b>1.5 - Les caractéristiques et enjeux par unités paysagères</b>
P.61	1. Le littoral du Porge et la forêt dunaire
P.62	2. La grande pinède
P.65	3. La forêt mixte de Castelnau à Lesparre
P.69	4. Les clairières de vignes
P.70	5. Les terrasses viticoles
P.71	6. Les bords d'estuaire de Saint-Julien- Beychevelle/Pauillac/Saint-Estèphe
P.73	7. Les vignes et les marais estuariens de Lesparre/Saint-Christoly
<b>P.74</b>	<b>2. Diagnostiquer : points forts, points faibles, tendances et enjeux</b>
<b>P.74</b>	<b>2.1 - Les points forts : les sept valeurs paysagères clefs du Médoc à l'échelle du SMERSCoT</b>
P.74	1. L'étendue grandeur nature
P.76	2. Le jardin viticole
P.77	3. Le littoral estuarien
P.78	4. La fenêtre océanique
P.79	5. Les marais
P.80	6. La campagne médocaine
P.81	7. Le patrimoine construit
<b>P.83</b>	<b>2.2 - Les points faibles</b>
P.83	1. Des paysages bâtis en voie de dégradation
P.87	2. Des paysages de nature insuffisamment reconnus
P.89	3. Des paysages de cultures simplifiés
<b>P.91</b>	<b>3. Synthèse et enjeux</b>

## 3. Les gens d'ici : démographie, habitat, vie sociale

<b>P.97</b>	<b>1. Une dynamique d'accueil qui s'intensifie et génère une diversification de la sociologie locale</b>
P.97	1.1 - Un rebond démographique alimenté par le solde migratoire
P.99	1.2 - Une population jeune mais un vieillissement qui s'accélère
P.100	1.3 - Un fléchissement des spécificités socioprofessionnelles historiques
<b>P.101</b>	<b>2. Fragmentations entre Nord et Sud : un territoire contrasté sur le plan social</b>
P.101	2.1 - Des dynamiques démographiques très contrastées
P.102	2.2 - Des logiques de peuplement qui confortent les déséquilibres sociologiques entre le nord et le sud
P.104	2.3 - La précarité : une réalité prégnante, une géographie complexe
<b>P.106</b>	<b>3. Des évolutions démographiques qui contribuent à diluer l'armature territoriale</b>
P.106	3.1 - Territoires émergents, territoires en déclin
P.108	3.2 - Les pôles structurants : un poids démographique qui décline
P.109	3.3 - Les pôles émergents : un enjeu de structuration



- P.111 4. Un parc de logements en mutation : une dimension touristique qui se conforte, une envolée de la vacance**
- P.111 4.1 - Une production de logements soutenue malgré un essouffement récent
  - P.112 4.2 - Une dimension touristique qui se conforte sur le littoral
  - P.113 4.3 - La vacance : un problème qui s'amplifie et interpelle l'attractivité de du parc ancien
  - P.114 4.4 - Un territoire confronté à des situations de mal-logement
- P.115 5. Une attractivité résidentielle et un marché immobilier à plusieurs vitesses**
- P.115 5.1 - Une production de logement contrastée
  - P.116 5.2 - Un délaissement structurel du parc de logements des bourgs de l'estuaire et des marais
  - P.117 5.3 - Un marché immobilier « sélectif » sur la Médullienne
- P.119 6. Une offre résidentielle qui ne répond pas à la diversité des besoins et des situations habitantes**
- P.119 6.1 - Une offre dominée par des grandes typologies de logements, en décalage avec les besoins émergents
  - P.121 6.2 - L'offre sociale : une demande relativement faible qui masque des besoins latents
  - P.123 6.3 - Le logement des groupes sociaux spécifiques
- P.127 7. Les équipements dans l'armature du territoire**
- P.127 7.1 - Les équipements et services à vocation sociale
  - P.128 7.2 - Les équipements culturels et sportifs
  - P.129 7.3 - Les équipements scolaires et d'accueils enfance - jeunesse
  - P.130 7.4 - Densité médicale et équipements médico-sociaux
- P.131 8. Les habitants et la vie sociale**
- P.131 8.1 - Une structuration sociale qui se complexifie et se diversifie
  - P.134 8.2 - Questions générationnelles : les jeunes et les anciens
  - P.134 8.3 - Clivages et vecteurs de liens sociaux
- P.136 9. Synthèse et enjeux**

## 4. Travailler au pays

- P.141 1. Portrait de l'économie du SMERSCoT**
- P.141 1.1 - Le territoire du SMERSCoT offre plus de la moitié des emplois du Médoc
  - P.144 1.2 - Un poids légèrement supérieur de la sphère présentielle dans l'emploi local
  - P.146 1.3 - Le Médoc et le SMERSCoT, un territoire de développement économique toujours méconnu
- P.148 2. Les composantes de l'économie du territoire**
- P.148 2.1 - L'économie traditionnelle
  - P.159 2.2 - L'économie résidentielle ou présentielle



P.164	<b>2.3 - Les opportunités touristiques</b>
P.164	1. Une activité économique « évidente »
P.166	2. Le cas particulier du littoral
P.167	3. L'estuaire
P.168	4. L'œnotourisme
P.169	5. Des opportunités complémentaires peu exploitées
P.170	<b>2.4 - Une nouvelle économie en Médoc ?</b>
P.170	1. Les matériaux composites
P.171	2. Développer une agriculture nourricière
P.172	3. Le gemmage : l'avenir dans la tradition
<b>P.173</b>	<b>3. Les éléments d'accompagnement du développement économique</b>
P.173	3.1 - Les zones d'activités créées ou à venir
P.178	3.2 - Les vecteurs complémentaires du développement
P.179	3.3 - Une spécificité locale : les sites de Bordeaux Port Atlantique, en Médoc
<b>P.182</b>	<b>4. Synthèse et enjeux</b>

## 5. L'armature territoriale et urbaine: pôles, axes, mobilités et transports

<b>P.187</b>	<b>1. L'organisation du territoire</b>
P.187	1.1 - La forme générale du territoire induit un fonctionnement particulier
P.188	1.2 - Les pôles urbains et leur rôle
P.190	1.3 - Les 4 espaces principaux du Médoc
P.190	1. La « bande active »
P.190	2. La bande littorale avec la fenêtre du Porge
P.190	3. Le plateau landais et le quadrant métropolisé
P.191	1.4 - Synthèse et enjeux
<b>P.193</b>	<b>2. Se déplacer dans le territoire : Infrastructures, pratiques et enjeux</b>
P.193	2.1 - La problématique de la mobilité médocaine
P.194	2.2 - L'offre médocaine de transport et son usage
P.194	1. La RD 1215 : une colonne vertébrale historique au statut à réinterroger
P.200	2. Une RD2 et une RD6 avec un trafic plus modeste
P.200	3. Des infrastructures ferroviaires anciennes pour un matériel roulant en voie de modernisation
P.204	4. Un réseau de lignes interurbaines (cars régionaux) dont la clientèle est en forte croissance
P.206	5. Un réseau de pistes cyclables bien présent le long de l'océan, mais qui reste à mailler le long de l'estuaire
<b>P.208</b>	<b>2.3 - La structure de la mobilité médocaine</b>
P.208	1. Peut-on se déplacer autrement qu'en automobile dans le Médoc ?
P.208	2. Des Médocains hyper-actifs et hyper-mobiles
P.209	3. Une distance domicile-travail plutôt faible
P.210	4. Une distance achats importante
P.211	5. Une distance achats importante
P.212	6. L'autonomie du nord et la dépendance du sud



- P.214 **2.4 - Synthèse et enjeux**  
 P.214 1. Le Médoc cherche une réponse à la question de la périurbanisation  
 P.214 2. Améliorer l'accessibilité du Médoc depuis les destinations lointaines  
 P.215 3. Améliorer les relations avec la Métropole Bordelaise  
 P.216 4. Perfectionner les systèmes de mobilités locaux et proches pour le Médoc dans un objectif de transition énergétique
- P.217 3. L'aménagement numérique**  
 P.217 **3.1 - La nécessité d'aborder ce thème dans le SCoT**  
 P.219 **3.2 - Etat des lieux des réseaux numériques**  
 P.219 1. Le Haut Débit  
 P.221 2. Le Très Haut Débit  
 P.223 3. Le réseau mobile  
 P.225 **3.3 - Synthèse et enjeux**

## 6. Habiter le territoire, de l'ancrage historique aux évolutions actuelles : typologies et formes urbaines

- P.230 **1. Un territoire aux prises avec les éléments**  
 P.232 **2. Ribeirous et Landescots : des modes d'occupation contrastés**  
 P.234 **3. Une attractivité déséquilibrée**  
 P.236 **4. Le territoire estuarien**  
 P.236 **4.1 - La vie autour de l'estuaire et les ruisseaux**  
 P.236 1. L'estuaire et les esteys, route maritime  
 P.237 2. Pauillac, façade sur l'estuaire  
 P.237 3. Naviguer sur l'estuaire  
 P.239 4. L'urbanisation liée à l'eau  
 P.242 5. Une histoire racontée au fil de l'eau  
 P.245 6. Les ports  
 P.245 7. De Shell à Airbus à Pauillac
- P.246 **4.2 - L'image du terroir associée à la vigne et au vin**  
 P.246 1. La terre cultivée  
 P.247 2. Terre de vignes et de châteaux  
 P.249 3. Habiter les vignes  
 P.250 4. L'inscription des bourgs dans le paysage des vignes  
 P.253 5. Caractéristiques des espaces urbains des bourgs au milieu des vignes  
 P.255 6. Un dialogue entre les architectures et le paysage des vignes
- P.260 5. Le territoire forestier**  
 P.260 **5.1 - De l'assèchement des marais à la forêt exploitée**  
 P.260 1. Vents et marécages  
 P.260 2. La forêt exploitée  
 P.264 3. Les risques de feu de forêt  
 P.266 4. Habiter la forêt  
 P.267 5. L'implantation des villages le long des routes  
 P.269 6. L'implantation d'un bourg à la croisée de plusieurs routes  
 P.270 7. Les conséquences du développement pavillonnaire



- P.272 6. Le territoire habité de la RD1215**
- P.272 6.1 - De la voie romaine à la RD 1215
- P.272 1. La « levade » ou « lebade »
- P.273 6.2 - La RD 1215, vitrine du territoire médocain ?
- P.275 7. La consommation d'espaces et ses caractéristiques sur le territoire du SCoT : dynamiques et évolutions récentes**
- P.277 7.1 - Les dynamiques de consommations sur le territoire Médocain
- P.279 7.2 - Des formes de croissance urbaine consommatrices d'espaces NAF
- P.279 1. Médoc Cœur de Presqu'île connaît une croissance urbaine récente et plus forte que la Médullienne au début des années 2000
- P.279 2. Sur la Médullienne, les communes accélèrent leur urbanisation à partir de 2010 sous l'effet de la proximité de la métropole bordelaise
- P.281 3. Un ralentissement global de la consommation des sols qui masque l'urbanisation accrue de la Médullienne
- P.283 7.3 - La consommation des espaces NAF : le logement principal motif de consommation
- P.284 8. Synthèse et enjeux**

## 7. La question énergétique

- P.291 1. Du contexte énergétique mondial aux enjeux d'adaptations en Médoc**
- P.291 1.1 - Le changement climatique : un défi à la fois global et local
- P.292 1.2 - Des engagements internationaux aux politiques françaises de lutte contre le changement climatique
- P.293 1.3 - La prise en compte des enjeux énergétiques et climatiques dans le SCoT
- P.294 2. Etat des lieux de la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre en Médoc**
- P.296 2.1 - Les consommations énergétiques concernent surtout le transport et les bâtiments
- P.299 2.2 - La question des Gaz à Effet de Serre (GES)
- P.302 3. L'approvisionnement énergétique**
- P.304 4. Les projets et potentiels de développement des énergies renouvelables**
- P.304 4.1 - L'énergie éolienne
- P.308 4.2 - Les filières solaires
- P.311 4.3 - La biomasse : filière bois-énergie et valorisation des déchets
- P.312 4.4 - D'autres énergies pouvant contribuer au mix énergétique du Médoc
- P.312 4.5 - Un avenir possible dans les énergies renouvelables : vers la planification énergétique du territoire médocain
- P.314 5. Synthèse et enjeux**



# Préambule



## 1. Le SCoT « Médoc 2033 »

Maître d'ouvrage du SCoT, le Syndicat mixte pour l'élaboration, la gestion et la révision du SCoT Médoc 2033 (SMERSCoT) a été créé par arrêté préfectoral en date du 4 octobre 2011, et son périmètre défini par arrêté préfectoral en date du 3 juin 2012.

Le lancement du SCoT « Médoc2033 » a été prescrit le 4 juillet 2012 par le SMERSCoT.

Les instances de partage et de décision du SCoT, à la date de prescription, étaient les suivantes :

- **Le groupe technique** composé du Président du SMERSCoT, des DGS des 3 EPCI constitutifs, ainsi que de toute personne dont la participation sera jugée utile ou nécessaire.
- **Le comité de suivi** composé du groupe technique, de 3 représentants par communauté de communes ;
- **Le conseil syndical du SMERSCoT en Médoc**, qui valide les travaux d'élaboration du SCoT.

A la création du SMERSCoT, celui-ci comprenait les trois communautés de communes (C.C) du Centre-Médoc (Pauillac), du Cœur-Médoc (Lesparre-Médoc) et de la Méduillienne (Castelnau de Médoc), soit en tout 29 communes couvrant 1132 km<sup>2</sup> et peuplées de près de 45000 habitants en 2011. Depuis lors, le nouveau « Schéma départemental de coopération intercommunale », en date du 29 mars 2016, a conduit à la fusion des communautés de communes de « Cœur Médoc » et de « Centre Médoc » pour former la communauté de communes « Médoc Cœur de presqu'île » dont le siège est à Lesparre-Médoc.

Ces deux intercommunalités sont loin de représenter la totalité du Médoc. Le Pays du Médoc inclut en effet deux autres C.C, la C.C « Médoc Atlantique » sur le littoral (fusion de la C.C Pointe du Médoc et de la C.C des Lacs médocains) et la C.C Médoc-Estuaire qui borde la Gironde à proximité de la Métropole de Bordeaux.

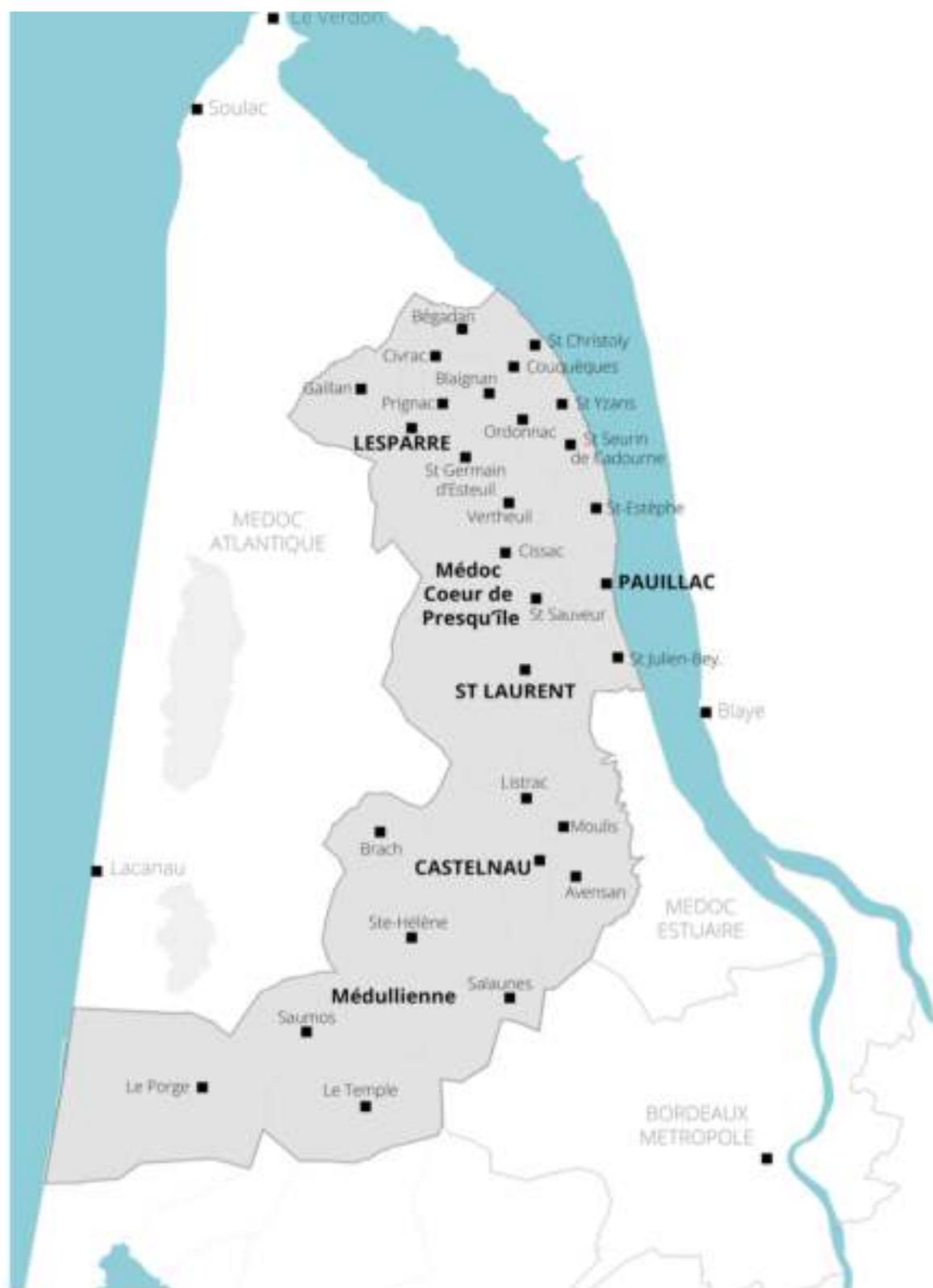
Les deux premières font chacune l'objet d'un SCoT propre; quant à la C.C Médoc Estuaire, elle est incluse dans la vaste mouvance du SCoT de la Métropole bordelaise (SYSDAU). Ainsi, le périmètre du SCoT « Médoc 2033 » ne contient en réalité que la moitié de la population du Médoc.

## 2. Le SCoT, document de référence de la planification territoriale stratégique

### 2.1 - L'objet du SCoT

Le SCoT est un instrument de planification « stratégique » et de prospective territoriale, à l'échelle d'un territoire intercommunal d'une certaine ampleur, et à l'horizon d'une génération. En tant que document d'urbanisme, il est défini principalement par les **articles L. 141-1 à L.141-19 du code de l'urbanisme**, modifié par la loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010, puis par les lois ALUR du 24 mars 2014, NOTRe du 7 août 2015, et LCAP du 8 juillet 2016. Il a pour but d'assurer les trois principaux objectifs ainsi définis par la loi :

- **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du **développement durable** ;



Les Communautés de communes au 29 mars 2016



- La **diversité des fonctions** urbaines et la **mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des **besoins présents et futurs** en matière d'habitat d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que **d'équipements publics**, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- Une **utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Il se conçoit donc comme un instrument de **mise en cohérence des politiques publiques** appliquées au territoire, à cette échelle et dans cet horizon temporel.

Le SCOT, haut placé dans la hiérarchie des normes juridiques, n'est cependant pas opposable aux tiers. Il tient son pouvoir du principe de **compatibilité**, qui lui subordonne les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les Cartes Communales, ainsi que les Plans de déplacements urbains (PDU) et les programmes locaux de l'habitat (PLH). De ces instruments placés juridiquement en aval, le plus efficace est de loin le PLU : la réelle mise en œuvre des **prescriptions** du SCOT – plus concrètement du DDO – s'opère par le truchement des PLU, les élus restant par ailleurs maîtres de l'application des **recommandations**.

## 2.2 - Le cœur de cible du SCOT : la maîtrise de l'urbanisation

Au sein du SCOT cohabitent deux volets, le projet d'aménagement et d'urbanisme d'une part, et le projet de développement territorial de l'autre. En dépit de leur imbrication, ces deux blocs de politiques obéissent à deux logiques distinctes et ne jouissent pas d'un statut équivalent au sein d'un SCOT. Leurs rôles respectifs s'expriment notamment dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), projet politique qui fait suite au Rapport de présentation.

Le cœur de cible du **projet d'aménagement et d'urbanisme** est la maîtrise de l'urbanisation, et le bon usage du sol. Les politiques d'aménagement se concluent le plus souvent par des **prescriptions opposables**, mais aussi par des programmes de réalisations concrètes d'infrastructures, ainsi que d'équipements aux fonctions variées. En outre, la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement est largement le fait des pouvoirs publics, en particulier des collectivités locales.

Le **projet de développement territorial**, quant à lui, dessine les orientations souhaitables dans les domaines économique, social, culturel et environnemental.

Ainsi, la feuille de route tracée par les élus du SMERSCOT est celle d'un développement équilibré et relativement autonome, autant qu'il peut l'être dans l'ombre portée de la métropole. En d'autres termes, il s'agit de s'assurer que la dynamique démographique prévue s'appuie bien sur trois pieds : habitat, services, activité et emploi. S'impose également la nécessité de corriger un développement antérieur mal maîtrisé – dû en partie à l'absence de SCOT depuis 40 ans – et de recomposer les rapports entre l'armature urbaine du territoire, la zone sous influence de la métropole, les communes rurales et le littoral. Enfin, le respect de l'identité du Médoc, notamment dans ses aspects naturels, et bien qu'elle soit en perpétuelle recomposition, est un fil directeur de ce développement, renforcé par la création du PNR du Médoc, dont Le décret de classement, publié par le Ministère de l'Environnement est attendu début 2019. Elle impose un diagnostic « au plus près du territoire ».

En tant que tel, le projet de développement territorial n'a pas la même **force directe** que le projet d'aménagement et d'urbanisme et aboutit, au mieux, à des **recommandations** ou à des mesures d'accompagnement qui ne sont pas directement opposables. Toutefois, les interactions entre les deux approches sont étroites, et elles s'enrichissent l'une par l'autre. En effet, le projet de développement territorial propose une vision du futur, en constitue le **contexte**, et définit les orientations **programmatiques** indispensables au projet d'aménagement et d'urbanisme.

Pour donner l'exemple des orientations de **développement économique** exprimées dans le SCoT, les pouvoirs publics locaux, faute de pouvoir peser directement sur **l'investissement productif**, sont loin d'être les maîtres du jeu. Pour assurer la croissance, l'emploi, le renforcement ou la création d'activités, ils disposent néanmoins d'une gamme de moyens d'action, indirects ou directs. Au titre des **moyens indirects**, ils procèdent par information, observation, veille, incitation, démarchage, négociation, aides publiques, fiscalité différentielle, formation, etc.; ce sont des interventions aléatoires, qui dépassent, en outre, les moyens d'un petit territoire. Par contre, au titre des **moyens directs**, plusieurs types de mesure, mises en œuvre par le **truchement du projet d'aménagement et d'urbanisme**, peuvent avoir une grande efficacité :

- la création ou le perfectionnement de **structures d'accueil** et d'accompagnement des activités (Infrastructures, sites et zones...),
- ou bien, en matière d'agriculture, la capacité de préserver l'intégrité **des terroirs**,
- en outre, tous les éléments d'amélioration de la « **performance territoriale** » (offre d'habitat, équipements de qualité en matière sociale, éducative, culturelle ; infrastructures et mobilité ; qualité environnementale) sont des clefs du développement économique productif. Or ces éléments constituent les matériaux de base du projet d'aménagement et d'urbanisme.

## 2.3 - Le contenu du diagnostic : de l'état des lieux à l'analyse stratégique

Le diagnostic du territoire comprend trois phases : **l'état des lieux, l'analyse stratégique et le partage**.

**L'état des lieux** présente les données et informations essentielles sur le territoire, sélectionnées notamment en fonction des domaines d'action du SCoT. Le sommaire ci-dessus en donne la liste.

Ces informations permettent de dresser ainsi un « **portrait de territoire** » retraçant les évolutions passées, mais ayant aussi vocation à être régulièrement actualisé, notamment sous la forme d'**indicateurs** : le diagnostic doit être « **glissant** ».

Cette démarche indispensable ne suffit pas à établir un diagnostic stratégique, c'est-à-dire à définir les enjeux d'une politique, les objectifs des actions, les conditions de son succès, les méthodes de conduite du processus. Et par-dessus tout la capacité raisonnée des instances responsables à mener à bien cette politique.

Pour « basculer » du Portrait de territoire » au **diagnostic stratégique**, la méthode AFOM (Atouts - ou forces - Faiblesses, Opportunités, Menaces), sera utilisée. Elle est préconisée dans les exercices d'évaluation menés par l'Union européenne. Elle peut s'exprimer sous la forme des schémas ci-dessous.



	Positif	Négatif
Diagnostic interne	FORCES	FAIBLESSES
Diagnostic externe	OPPORTUNITÉS	MENACES

Schémas de l'analyse AFOM

		Approche interne		Examiner en quoi les forces permettent de maîtriser les faiblesses
		Liste des forces	Liste des Faiblesses	
Approche externe	Liste des opportunités	Comment maximiser les forces ?	Comment minimiser les faiblesses ?	Comment utiliser les forces pour tirer parti des opportunités ? Comment corriger les faiblesses en tirant parti des opportunités ?
	Liste des menaces	Comment utiliser les forces pour réduire les menaces ?	Comment minimiser les menaces ?	
		Examiner en quoi les opportunités permettent de maîtriser les menaces		

Schémas de l'analyse AFOM

Le schéma de gauche présente le tableau de structure de la situation, celui de droite introduit une vision dynamique sous la forme d'enjeux : maximiser atouts et opportunités, minimiser faiblesses et menaces. Le « Comment ? », non développé au titre du diagnostic, ouvre la voie au PADD : ce schéma signifie la continuité logique de la démarche.

Le **partage** du diagnostic a une triple fonction : d'une part, corriger, compléter ou valider les informations ; d'autre part, « co-construire » les appréciations et jugements de valeur, puis cerner les enjeux du « bien commun » ; et enfin, faire approprier la démarche par les forces vives du territoire.

Parmi celles-ci, on distinguera plusieurs catégories pouvant faire l'objet de méthodes d'approche différentes :

- les élus des territoires, si possible au sens le plus large ;
- les principaux responsables privés ou publics d'activités économiques, sociales, culturelles ;
- le réseau associatif dans tous les domaines touchant à l'avenir du territoire ;
- la population en général ;
- et enfin, évidemment, les personnes publiques associées.

L'organisation des rencontres, forums, ateliers, aussi bien que la préparation du matériel de communication, peuvent conduire à distinguer ces différentes « cibles ».

## 2.4 - Le suivi du SCOT

C'est l'occasion de souligner une fois de plus à quel point cet ensemble d'outils restera lettre morte sans un **suivi robuste** de l'élaboration des PLU et de leur mise en application, un défi difficile à relever.

C'est dire que la « **mission SCOT** » du Pays doit être à la hauteur de l'enjeu dans les deux registres du technique et du politique.

- Dans le registre technique, les tâches sont multiples, soit, en simplifiant :
- la tenue de l'observatoire (habitat, activités, commerce)
- le suivi des politiques publiques du territoire (en tout ou partie) ou applicables au territoire, et l'évaluation de leur impact
- une mission de veille et d'alerte (évolution des textes juridiques, indicateurs prospectifs, association à la promotion du territoire)
- le suivi des PLU, évidemment, comportant, au-delà des formalismes de la « conformité », de la « compatibilité » ou de la « prise en compte », une puissante incitation à **l'urbanisme de projet**

Dans le registre politique, les défis ne sont pas moindres, et nous semblent être de deux natures :

- dégager un « **intérêt commun** » pour toutes les actions stratégiques ;
- adapter progressivement les structures territoriales, dans le choix des compétences comme dans l'évolution des périmètres, dans un but de recherche d'efficacité.

La démarche du SCOT, en se développant dans le temps, est en elle-même un **outil de convergence**.





# 1

# La construction du territoire



Un territoire n'est pas donné, il se construit au cours de l'histoire, par l'effet conjugué des forces naturelles et de l'action des sociétés humaines. Le projet de territoire s'appuie sur la connaissance de ce processus, envisagé sous le double aspect de la physionomie du territoire – qui fait fi du SMERSCOT et embrasse le Médoc dans son entier – et de l'édifice politico-administratif, qui redonne un certain sens au SMERSCOT. Les éclairages panoramiques proposés ci-dessous de manière très schématique évoquent des informations qui seront pour la plupart développées dans la suite du diagnostic.

## 1. Une histoire de la géographie du Médoc

### 1.1 – Les jalons à travers les cartes historiques

#### Aux origines : au milieu des eaux

##### LA PARTIE NORD DU MÉDOC DANS L'ANTIQUITÉ



## Traces de Rome

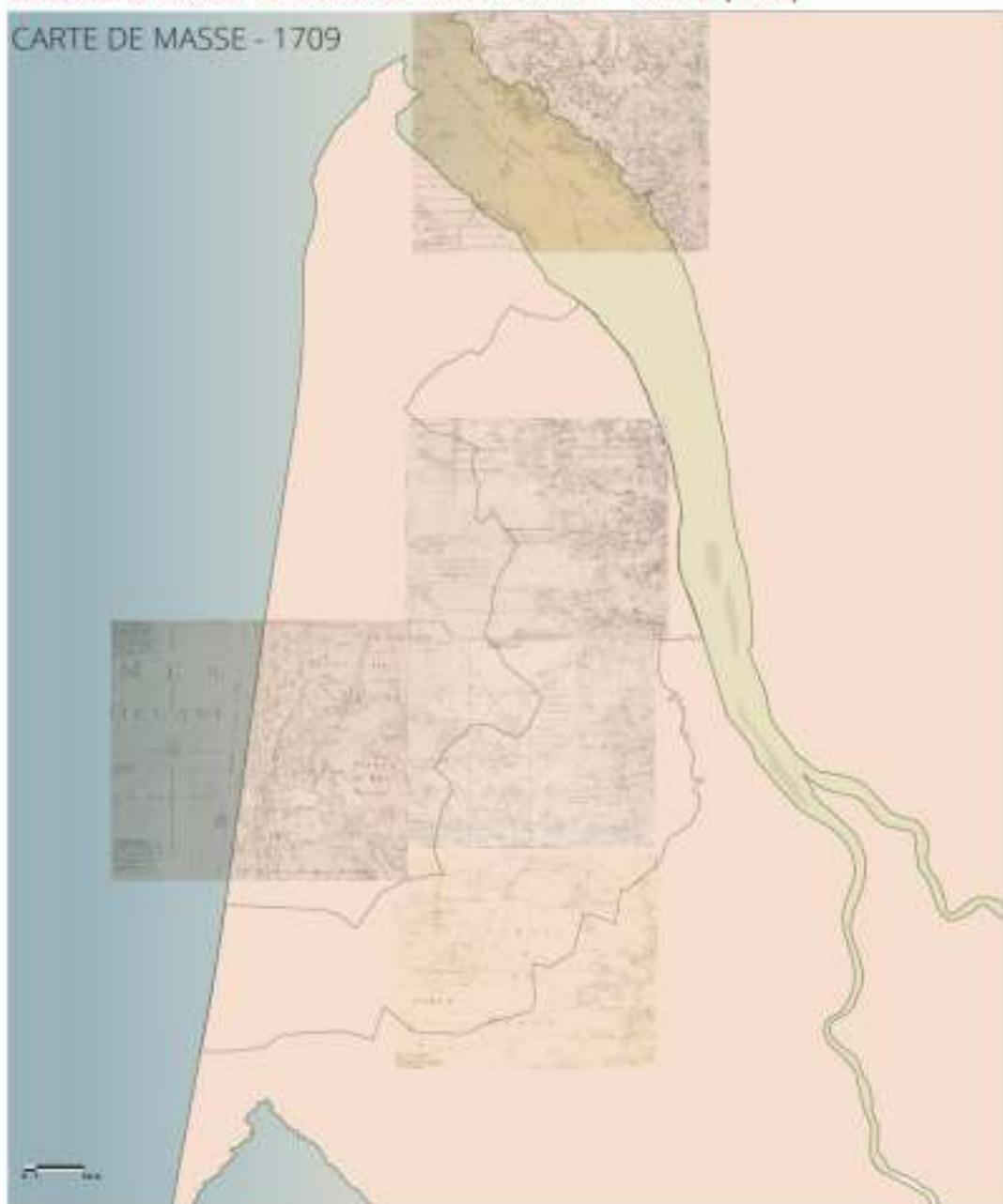
### VOIES ROMAINES DU MEDOC



Le Médoc reste à l'écart du grand réseau des voies romaines. Cependant, une voie plus sommaire, la Levade, s'établit en crête sur la ligne de partage des eaux. Elle ne cessera plus d'être l'axe de développement majeur du pays.



### La carte de Masse: le Médoc au début du XVIII<sup>ème</sup> siècle (1709)



Une technique cartographique déjà raffinée donne à voir l'œuvre de Conrad Gaussen, qui, sous l'impulsion de Henri IV, entreprend l'assèchement des marais du Médoc bordiers de l'estuaire, pour en faire des « mattes » (Polders). Cette œuvre se poursuivra durant tout le XVII<sup>ème</sup> siècle.

Le plateau landais est un désert parcouru de chemins rudimentaires, ponctué de hameaux (airiaux ?).

### La carte de Cassini: le Médoc à la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle (1767-1774)



Les structures actuelles du territoire du pays sont pratiquement toutes en place. Le réseau de voirie est parfaitement tracé. Le rivage de la Gironde est colonisé et endigué. Les bourgades grossissent et prennent forme, y compris dans la lande. Le vignoble prend ses marques. Le cordon littoral reste totalement vierge.

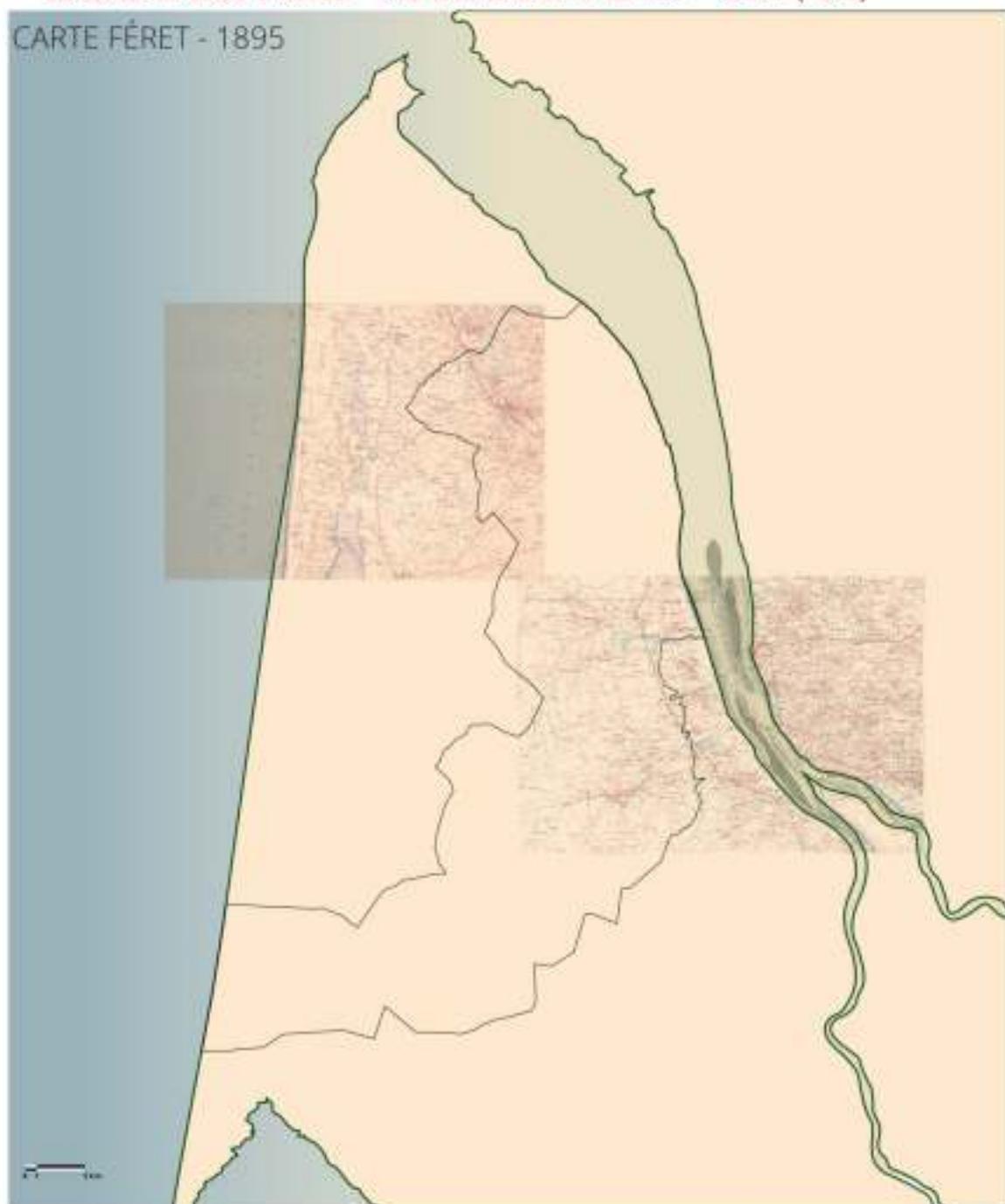


La carte d'État-major au 1/80000<sup>ème</sup> : le Médoc au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle



Représentation colorée où tout est parfaitement clair.

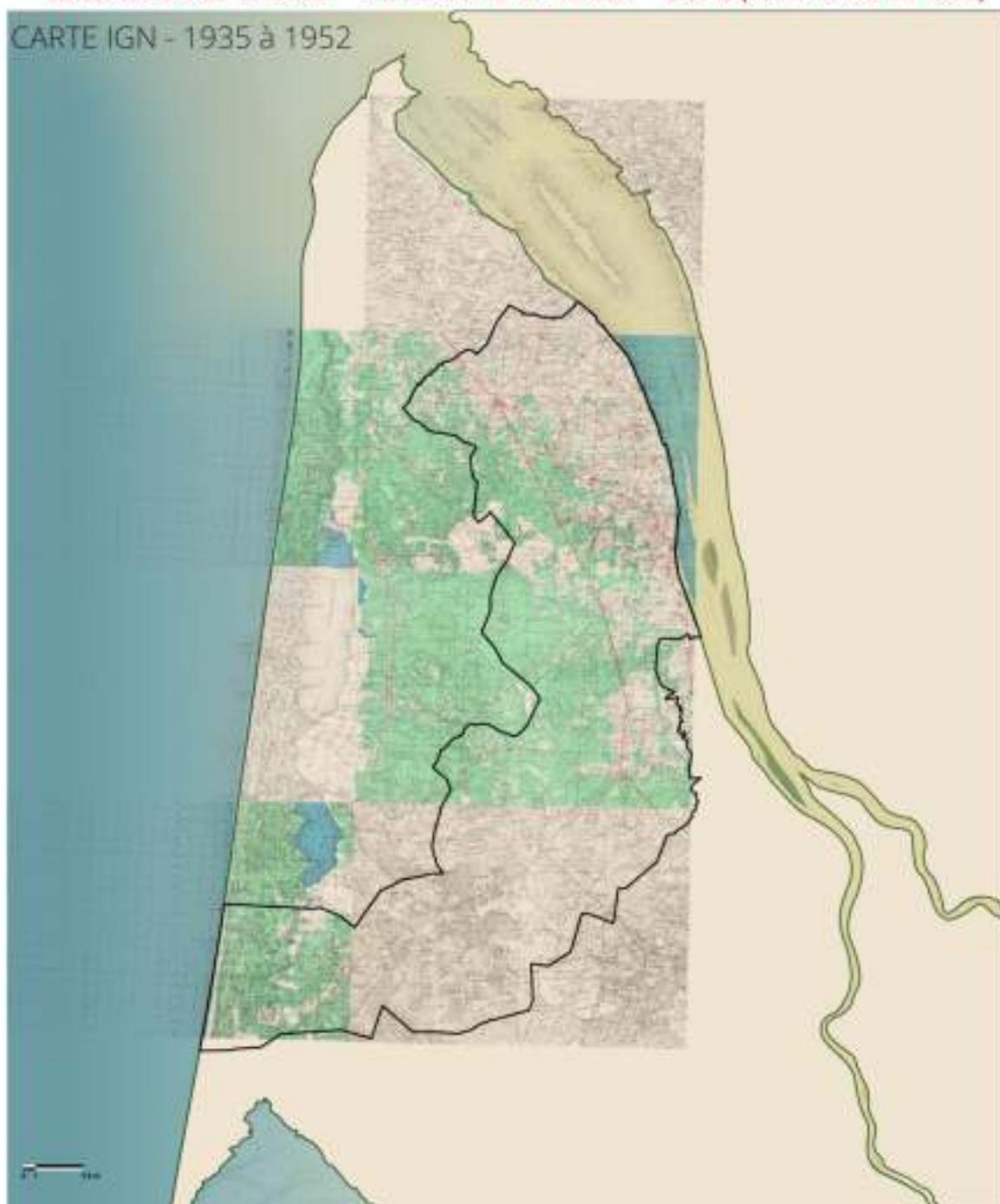
**La carte Féret au 1/40000<sup>ème</sup> : le Médoc à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle (1895)**



Une cartographie à l'initiative de l'éditeur local bordelais spécialisé dans la vigne et le vin.  
Et un fait nouveau décisif : la création du chemin de fer dans les années 1870.



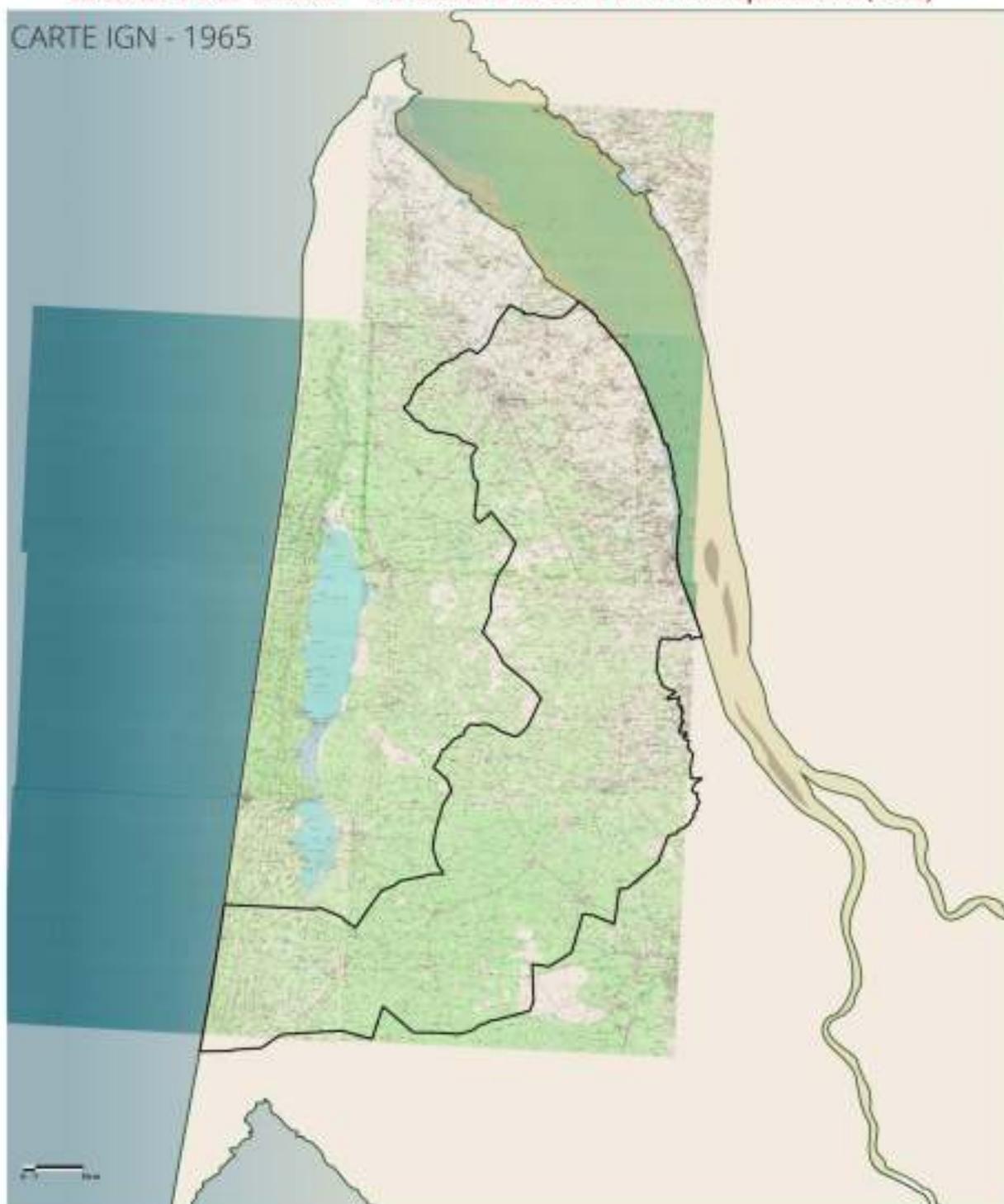
**La carte IGN au 1/50000<sup>ème</sup> : le Médoc à la mi-XX<sup>ème</sup> siècle (1935 révisé en 1952)**



Et enfin l'IGN de génération en génération. Ici, une édition intermédiaire, à partir des matrices de la carte d'État-major, en deux versions : noir et blanc d'une part, et d'autre part doublée en anglais et colorisée à l'intention de l'OTAN. À noter la présence d'un réseau serré de VFIL (voies ferrées d'intérêt local).



La carte IGN au 1/50000<sup>ème</sup> : le Médoc à la veille de la métropolisation (1965)



**La carte IGN de 2010 : le Médoc actuel**



## 1.2 - Coups d'œil sur le territoire du SMERSCoT

### Le littoral de la Médullienne fixé et accessible



source : Cassini 1767-74



source : État-major 1845



source : IGN 1965

Alors que l'arrière-pays se peuple et s'organise entre le 18<sup>ème</sup> et le 19<sup>ème</sup> siècle, autour du Porge, bourgade très modeste, le cordon dunaire reste un désert. Il n'est percé que bien plus tard, et une plage s'établit à partir de la maison forestière. Le trait de côte, assez contourné au 19<sup>ème</sup>, a été redressé à la faveur du profilage du cordon dunaire par Brémontier et ses successeurs.

## Les marais et mattes de l'estuaire



source : Carte militaire de la guerre de Sept Ans (1756-1763)



source : Cassini 1767-74



source : État-major 1845

Le chantier s'étend et le réseau des canalettes s'affine d'un siècle à l'autre.

## La lande : entre déshérence et conquête



source : Cassini 1767-74



source : État-major 1845



source : IGN 1965



source : IGN 2010

D'un simple carrefour au milieu de nulle part, environnée d'airiaux, Sainte-Hélène se transforme en une agglomération étirée en étoile à 6 branches, un « hub » vers le littoral médocain.



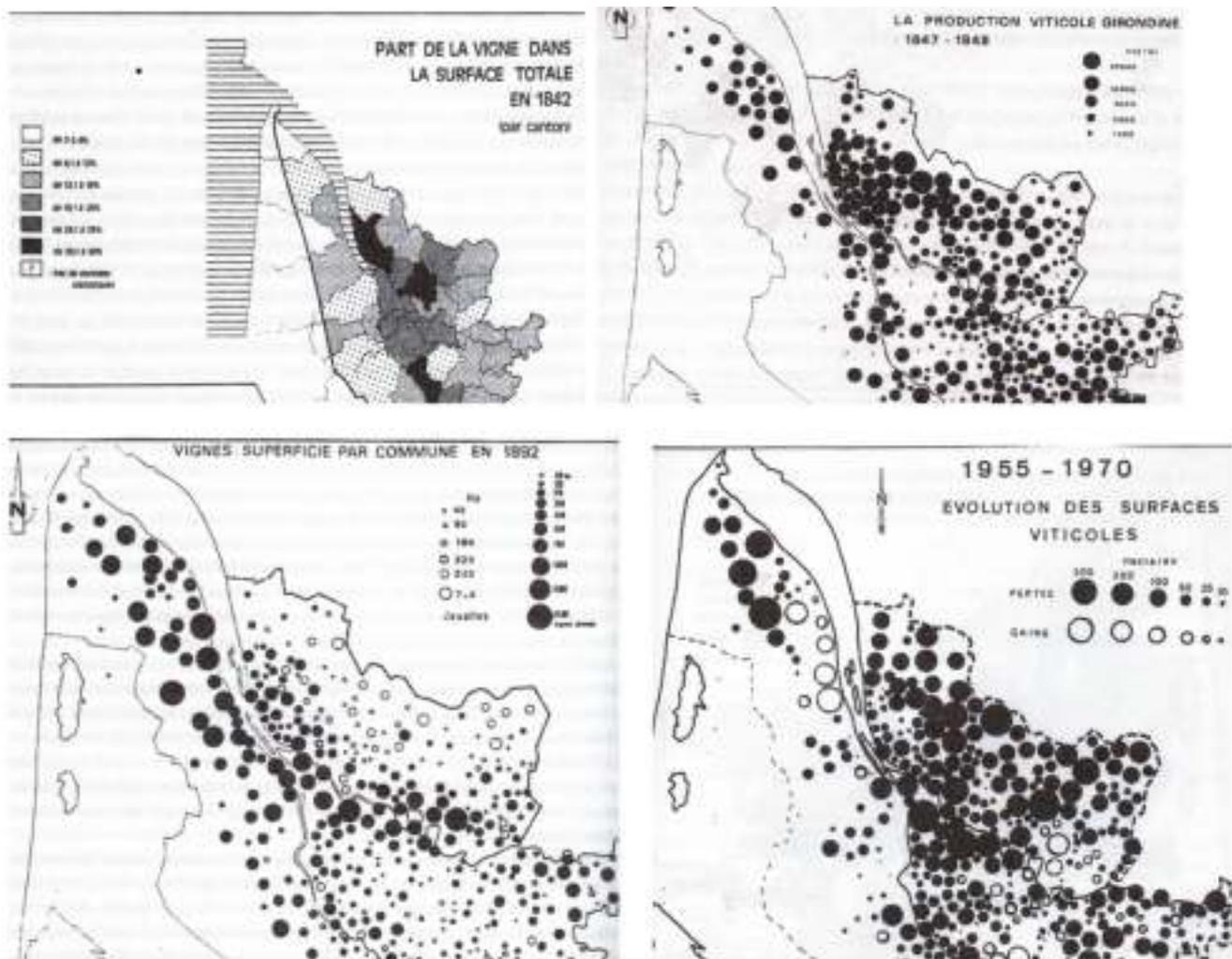
## Vignobles et châteaux



source : Cassini 1767/74



source : État-major 1845



source : Philippe Roudié

Solidement établi sur les croupes bordant l'estuaire dès le 18<sup>ème</sup> siècle, le vignoble du Médoc n'est pourtant pas, et de loin, le plus important du bordelais au milieu du siècle suivant. Par contre, il l'emporte à la fin du siècle. Mais, dans les années 1950-1970, interviennent de lourds remaniements, au profit des appellations centrales de part et d'autre de Pauillac, et au détriment du « Bas Médoc » (nord), comme du Haut-Médoc (Sud).

Les villages du vignoble sont parfaitement constitués dès le 19<sup>ème</sup>, ainsi que le fin réseau de voies communales entre la route du Médoc et l'estuaire.

## Voies et ports

### La « route du Médoc »

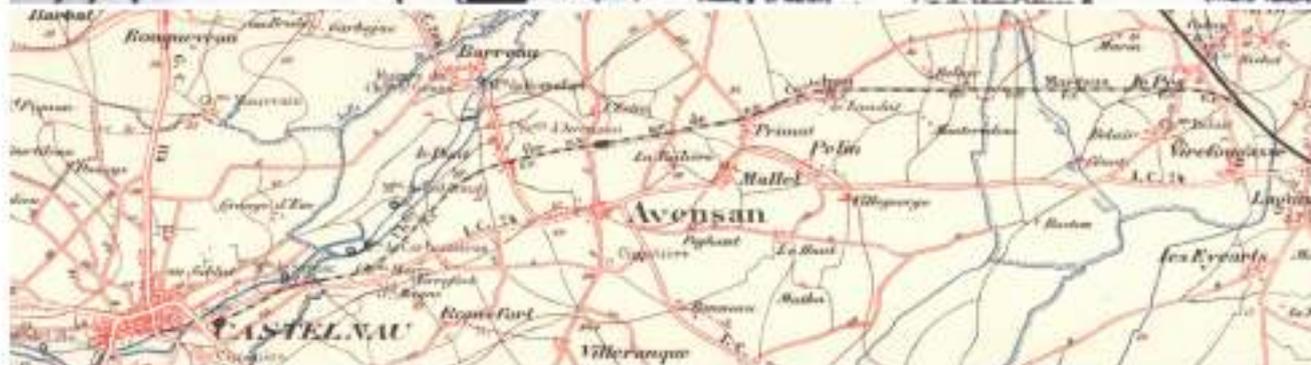


source : Cassini 1767-74



source : IGN 1965

### La voie ferrée et les ports



source : Philippe Roudié / Féret 1895

La route du Médoc est figée dans sa rectitude depuis le 18<sup>ème</sup> siècle. Elle porte à partir du 19<sup>ème</sup> l'axe d'urbanisation principale. Le réseau ferré constitué sous la 3<sup>ème</sup> république – dont les VFIL aujourd'hui disparues – a un rôle économique essentiel. La ligne principale se détourne pour desservir Pauillac, dont l'activité portuaire est très inférieure aux ports de rive droite, ainsi qu'au port de Lafosse-St Vivien, qui n'est à l'heure actuelle qu'un souvenir.

## Villes

### Lesparre-Médoc



source : Cassini 1767-74



source : Étal-major 1845



source : IGN 1965



source : IGN 2010

La structure en croix de Lesparre-Médoc est posée dès la fin du 18<sup>ème</sup>, les extensions restent modérées au 19<sup>ème</sup>, et l'étirement prend son essor il y a un demi-siècle, conduisant déjà à une agglomération quelque peu désarticulée entre Gaillan-en-Médoc et Saint Trélody.

## Pauillac



Source : État-major 1845



source : IGN 1938



source : IGN 2010

En dépit de la piètre qualité de la carte IGN, et en l'absence du repère de 1965, le trait dominant de l'espace urbain de Pauillac semble bien être son incapacité à sortir du quadrilatère d'origine, cerné par des vignobles de grand prix.

## Saint-Laurent-Médoc



source : État-major 1845



source : IGN 1938



source : IGN 2010

Plus haut, sur la carte de Cassini, Saint-Laurent-Médoc n'était qu'un lieu-dit, en carrefour sur la droite ligne de la route du Médoc. Un siècle plus tard, c'est une modeste bourgade sans aucun débordement. Mais c'est une histoire à suivre.



## Castelnau-de-Médoc



source : État-major 1845



source : IGN 1935



source : IGN 1965



source : IGN 2010

Le processus de croissance est identique à celui de Lesparre-Médoc ; en un peu plus d'un siècle, on passe d'une agglomération compacte et délimitée à une structure en doigts de gant.



## 2. L'architecture politico-administrative du Médoc

### 2.1 - Arrondissement et cantons en mouvement

Si le siège de la sous-préfecture est resté inamovible depuis la création des arrondissements sous le Consulat (17 février 1800), il n'en est pas de même du périmètre de l'**arrondissement** de Lesparre-Médoc. En effet, celui-ci ne comportait à l'origine que 4 cantons, ceux de Lesparre-Médoc, de Pauillac, de Saint-Laurent-Médoc et de Saint-Vivien-de-Médoc. Ainsi délimité, l'arrondissement de Lesparre-Médoc était donc loin d'englober l'ensemble du Médoc. La réforme de 2006 a mis fin à cette anomalie séculaire, en y associant le canton de Castelnau-de-Médoc.



Quant aux **cantons** existants en 2012, ils ont été réduits à deux par la loi du 17 mai 2013, qui a en outre supprimé la notion de chef-lieu. À l'issue du nouveau redécoupage, le Médoc ne comporte plus que les deux cantons du Nord-Médoc (Lesparre-Médoc) et Sud-Médoc (Lacanau). Cependant, plusieurs communes appartenant au Médoc (notamment celles comportant la terminaison « Médoc » dans leur nom) restent incluses dans l'arrondissement de Bordeaux, soit dans le nouveau canton des Portes du Médoc (Ludon-Médoc, Le Pian-Médoc), soit dans celui de Saint-Médard-en-Jalles (Saint-Aubin-de-Médoc, Le Taillan-Médoc).

### 2.2 - Les territoires des politiques publiques locales

Pour suivre la logique qui a présidé à la création du SMERSCoT, une mise en perspective de la mise en place des structures de décision et d'action à l'échelle locale – celle du Médoc dans son ensemble et celle des communes ou des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) – est nécessaire.

#### 1. Le bloc communal « rationalisé » ?

Si la commune reste l'échelon politique de base de la vie locale, il ne fait aucun doute que l'**action locale** se concentrera dans l'avenir sur les EPCI. Au moment de l'approbation, en décembre 2011, de l'avant-dernier « Schéma départemental de coopération intercommunale », l'arrondissement de Lesparre était le seul en Gironde à présenter un tableau des EPCI à fiscalité propre englobant la totalité des communes, dans 6 Communautés de communes (CdC).

Depuis lors, l'application de la loi NOTRe du 7 août 2015 a donc conduit à deux regroupements au sein de cet arrondissement afin de dépasser le seuil de 15000 habitants par CdC. Cependant, la situation de la CdC Médoc Estuaire complique un peu le tableau. Elle est en effet partagée entre le Canton du Sud-Médoc (pour 7 communes) et celui des Portes du Médoc, pour 3 communes, faisant elles-mêmes partie de la Métropole de Bordeaux. De plus, cette CdC Médoc Estuaire est toute entière incluse dans le périmètre du SCoT de l'aire métropolitaine.



Carte de la communauté de communes Médoc Estuaire

## 2. Le Pays Médoc puis le PNR, des structures d'impulsion à l'échelle du Médoc entier

Si ce chevauchement n'a pas d'incidence sur le SMERSCoT, qui ne comprend pas la CdC Médoc Estuaire, il en a pour le Pays Médoc. Celui-ci, en effet, inclut non seulement les 5 CdC médocaines, mais il a en quelque sorte annexé les 3 autres communes du canton des Portes du Médoc appartenant à la Métropole bordelaise, et non les moindres : Blanquefort, Eysines et Parempuyre. Le Parc naturel régional (PNR) du Médoc, qui se substitue au Pays, adopte le même périmètre. Il en ressort que deux EPCI à compétences multiples – et très lourdes en ce qui concerne la Métropole, se partagent la « tutelle » de ce fragment du Médoc, ce qui peut poser un problème de « gouvernance » compte tenu **des « missions » du Pays** qui se recouvrent avec des compétences métropolitaines.

Ces missions sont déterminantes : **développement économique, aménagement, santé-social, agri-environnement**. Toutefois, mission ne se confond pas avec compétence et le Pays doit recourir à des collectivités de plein exercice ayant compétence ou délégation de compétence pour mettre en œuvre les actions qu'il promeut. Or il n'y en a pas à l'échelle du Médoc entier, et il n'y a pas d'autre solution que de s'en remettre à un ou plusieurs EPCI.

La création du PNR en 2019 vient renforcer l'autorité d'une structure à l'échelle du Médoc entier. Sa Charte énonce trois « **vocations** », elles-mêmes déclinées en 10 orientations :

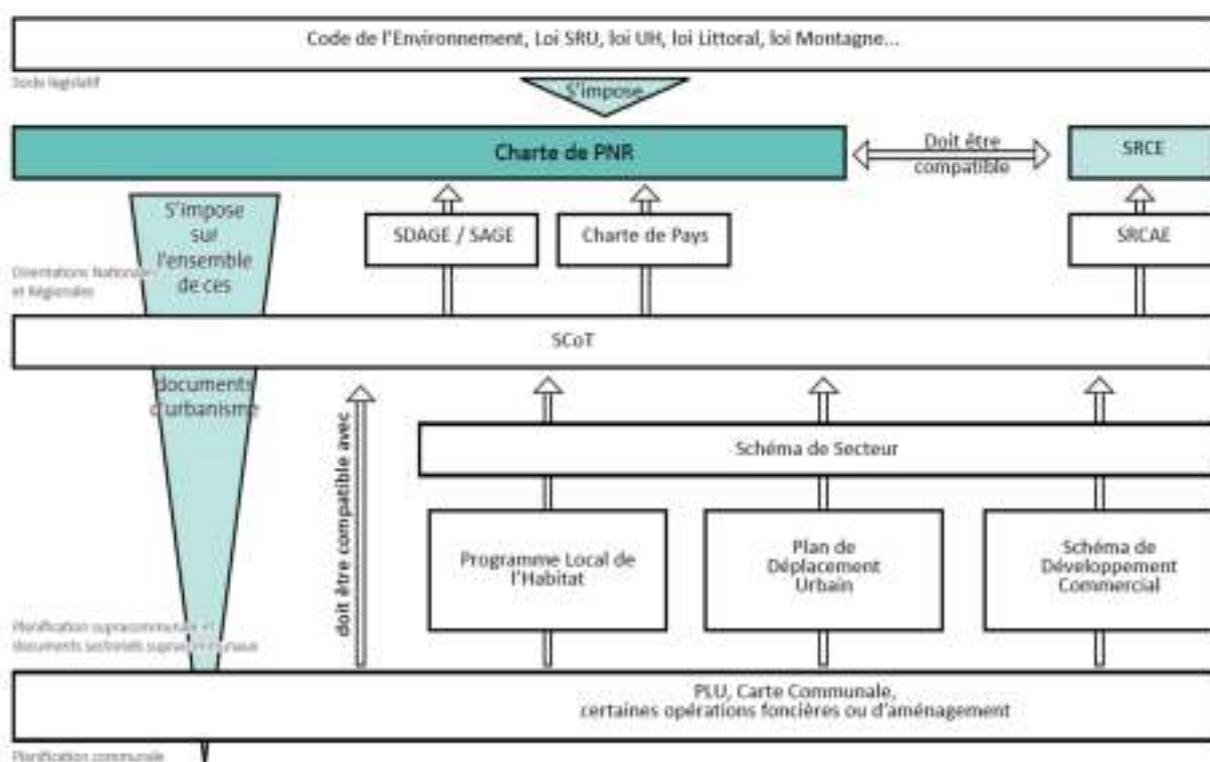
- Vocation 1/ Le Médoc, presqu'île évolutive qui accorde ses activités humaines avec les dynamiques naturelles
- Vocation 2/ Le Médoc, territoire solidaire qui prend soin de ses équilibres pour renforcer son essor
- Vocation 3/ Le Médoc, territoire ouvert et acteur d'une relation équilibrée avec la métropole

Relevons au passage que ces orientations sont cohérentes avec celles que ce diagnostic distingue en conclusion, à l'échelle du SMERSCoT.

Le PNR n'est doté d'aucun pouvoir réglementaire ou de police. Son mode d'action repose sur l'accompagnement et non la contrainte. La charte du PNR Médoc n'est pas opposable à des tiers. Néanmoins, la charte impose un devoir de cohérence à l'État et aux collectivités territoriales, principalement en matière de planification, ainsi que l'exprime le schéma suivant. Le PNR devient en matière d'aménagement et d'urbanisme une instance déterminante, appelée à fédérer les 3 SCoT couvrant le Médoc, voire à interférer avec celui de la Métropole, au titre de la CdC Médoc Estuaire.

À cette fin, la mise en place d'une instance de coordination des SCoT du Médoc est prévue, nécessaire à l'organisation du dialogue entre SCoT sur les éléments projetés dans la Charte.

#### RAPPEL DE LA PLACE DE LA CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME



Agence d'Urbanisme - Médoc - Code | Projet de charte du PNR sur le secteur médocais - État de planification - concertation des acteurs / ORIENTATIONS EN VUE DE LA REDACTION DE LA CHARTE | 2/41



### 3. Les compétences et les moyens d'action des CC du SMERSCoT

Établir un tableau comparatif des compétences des deux CdC constitutives (ci-dessous) ne manque pas d'intérêt, dans la mesure où la majeure partie des actions de suivi du SCoT pourraient leur incomber (application du droit des sols, programmes d'aménagement et d'équipements...). Le premier constat est qu'une seule CdC (Cœur de presqu'île) présente sur son propre site, et par conséquent met à disposition des habitants, une liste complète et détaillée de ses compétences. Le second constat est que les 2 CdC ne semblent pas avoir exactement la même conception du caractère obligatoire, optionnel ou facultatif de ces compétences.

Le dernier constat est temporairement plus interrogatif puisque aucune CdC ne revendique pour l'instant une **compétence PLUI**. Toutefois, plusieurs présidents de CdC ont évoqué le principe de l'acquisition de cette compétence.



## Compétences obligatoires

Compétence	CC Médoc Cœur de presqu'île	CC Médullienne
<b>COMPETENCES OBLIGATOIRES</b>		
Actions de développement économique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ZAE d'intérêt communautaire</li> <li>- Politique du commerce</li> <li>- promotion du tourisme (création d'Offices)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Action de développement économique ( ?)</li> <li>- ZAE toutes activités (portuaires et aéroportuaires incluses)</li> <li>- Étude ZAE Pas du Soc</li> <li>- Tourisme</li> </ul>
Aménagement de l'espace communautaire- urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SCoT</li> <li>- Service urbanisme mutualisé pour 7 communes, avec ADS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SCoT</li> <li>- ADS</li> </ul>
Accueil des gens du voyage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aménagement et gestion des aires</li> </ul>	aménagement et gestion des aires
Collecte, élimination et valorisation des déchets Environnement (cc Médullienne)	Géré par le SMICOTOM	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Géré par le SMICOTOM</li> <li>- SPANC</li> </ul>

source : communautés de communes du SMERSCoT

## Compétences optionnelles

Compétence	CC Médoc Cœur de presqu'île	CC Médullienne
<b>COMPETENCES OPTIONNELLES</b>		
Logement et le cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PLH et OPAH</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PLH et OPAH</li> <li>- Logement social</li> </ul>
Équipements culturels et sportifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Équipements d'intérêt communautaire : piscine et gymnases intercommunaux de Lesparre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lecture publique</li> </ul>
Voirie et travaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- voiries intercommunales et communales</li> <li>- entretien équipements</li> </ul>	
Action sociale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prévention de la délinquance,</li> <li>- médiation sociale d'intérêt communautaire.</li> </ul>	

source : communautés de communes du SMERSCoT



## Compétences facultatives

Compétence	CC Médoc Cœur de presqu'île	CC Médullienne
<b>COMPETENCES FACULTATIVES</b>		
Aménagement rural	- sentiers, circuits, pistes cyclables	
S.I.G	- mise en place	
L'environnement	- charte environnementale	
Culture	- bibliothèques, - maison du Patrimoine de Saint Germain d'Esteuil, - projets d'animation culturelle d'intérêt communautaire	
Prévention et citoyenneté	- CISPD	- Action sociale - CISPD
Jeunesse, enfance, petite enfance	- Activités périscolaires	- Activités périscolaires - Crèches - Centres de loisirs
Sports	- animation sportive en faveur des jeunes d'intérêt intercommunal	
Développement économique	- promotion et prospection	
Aménagement du territoire	- participation PNR	
Capture et gardiennage animaux errants		
Bassins versants	- gestion et entretien	
Transport	- organisation TC associés activités CC	
Aménagement numérique du territoire	- promouvoir le développement des TIC	

source : communautés de communes du SMERSCoT

Le potentiel d'action des CdC est en outre étroitement lié au fonctionnement de leurs bras séculiers, c'est-à-dire les instruments complémentaires dont elles disposent sous la forme de **syndicats** de toute nature.

Le Schéma départemental de coopération intercommunale de la Gironde » de 2012 a profondément rationalisé la carte des Syndicats intercommunaux ou mixtes de toute nature, celui de 2016 n'apportant aucune modification dans l'immédiat. À l'issue de ce processus, la situation n'en reste pas moins assez complexe comme en témoigne le tableau suivant, qui concerne l'arrondissement de Lesparre-Médoc. À terme, est simplement envisagée une fusion de deux syndicats de bassins versants du Sud du Médoc.

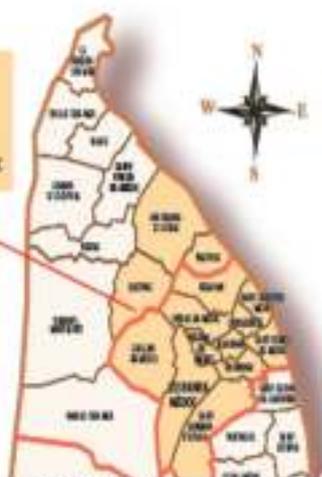


Les syndicats intercommunaux et mixtes de l'arrondissement de Lesparre-Médoc

Catégorie	Nombre SDCI avant 2012	Nombre SDCI depuis 2012
SIVU	38	16
SIVOM et à la carte	9	3
Syndicat mixte	9	6
<b>Total</b>	<b>56</b>	<b>25</b>

**Lesparre-Médoc**

**Fusion**  
SIAEPA de Saint-Yves-de-Médoc  
+ SIAEPA de la Région de Bégadan  
+ extension du périmètre à Lesparre-Médoc



Syndicats d'eau et assainissement (SDCI 2012)



Syndicats de distribution d'électricité (SDCI 2012)

**Lesparre-Médoc**

**Fusion**  
SIVU de Nord-Médoc + SIVU de la Vallée de la Gironde  
+ SIVU de Saint-Yves-de-Médoc

**Regroupement**  
SIAEPA du Centre-Médoc  
+ SIAEPA Gersault et du Grand-Croissant  
et Extensions  
de périmètre à la commune de Lesparre-Médoc

**Bordeaux**

**Extensions**  
Regroupement du SIVU de l'Argence et de la République  
et extension à Saint-Aubert-de-Médoc



Syndicats d'hydraulique

**Lesparre-Médoc**

**Dissolution**  
du SIVU de Saint-Yves-de-Médoc  
au 1<sup>er</sup> janvier 2014

**Dissolution**  
de 12 des collèges ruraux de l'Argence

**Dissolution**  
de 12 des collèges de Centre-Médoc,  
d'Entre-et-de-Castillon

**Bordeaux**

**Dissolution**  
de 12 des collèges François-Roisseau de L'Argence

**Arcachon**

**Dissolution**  
de 12 des collèges Nord-Bordeaux au 1<sup>er</sup> janvier 2013



Syndicats de transports scolaires



## 4. Les territoires de la planification urbaine : Pourquoi et comment le SCoT Médoc 2033 ?

### Les documents fondateurs : le Schéma MIACA et le SDAU de l'agglomération bordelaise

Le « **Schéma d'aménagement de la Côte aquitaine** » élaboré par la MIACA, approuvé en mars 1972, et dont le principe est d'alterner un développement touristique et urbain ancré sur des stations (Unité principale d'aménagement ou UPA) et de larges fenêtres protégées (Secteur d'équilibre naturel ou SEN), a gardé jusqu'alors toute sa validité. Il dicte les principes d'aménagement du littoral, et notamment, en ce qui concerne le SCoT Médoc 2033 (pour la commune du Porge) le principe d'une **urbanisation modérée** et d'une large préservation de l'espace naturel, notamment du cordon dunaire.

Il reste une référence majeure de l'action publique de développement et d'aménagement portée aujourd'hui par la structure qui, d'une certaine manière, a remplacé la MIACA et qui est le Groupement d'intérêt public Littoral Aquitain (GIP Littoral).

Le Schéma MIACA a donné en quelque sorte naissance à deux SCoTs littoraux. **Le SDAU du Nord Médoc** est très ancien, il a été engagé dès l'approbation du Schéma MIACA pour donner un support légal au développement de la pointe. Approuvé en 1977, révisé et de nouveau approuvé en 2002, il vient de faire l'objet d'une ultime révision approuvée en 2011 sous la forme légale d'un SCoT.

Beaucoup plus récemment, l'ex. Communauté de communes des **Lacs Médocains**, composée seulement de trois communes, s'est dotée d'un SCoT approuvé en avril 2012.

Jadis, **le Centre Médoc** avait été doté d'un **SDAU**, approuvé en 1979. Il fut annulé le 1<sup>er</sup> janvier 2002 lorsque les communes estuariennes ont migré vers le SDAU de l'agglomération bordelaise. A l'époque, Le Porge était rattaché au **SDAU « des lacs girondins »**. Le Sud Médoc (Castelnau, Salaunes, Avensan) était rattaché au SDAU de l'agglomération bordelaise. Enfin, les communes d'Arcins, Lamarque et Cussac-fort-Médoc étaient intégrées dans le SDAU « centre médoc ».

Au Sud-Ouest, du côté de Bordeaux, le Médoc s'appuie sur un périmètre de planification également fondateur, celui du « SDAU de l'agglomération bordelaise ». Approuvé sous ce nom en 1980, il a ensuite été révisé 2 fois et il vient d'être de nouveau approuvé en Comité syndical le 13 février 2014, sous le nom de « **SCoT 2030 de l'aire métropolitaine bordelaise** ». Rappelons que son périmètre inclut la CC Médoc Estuaire, depuis l'origine. Cette inclusion qui pourrait paraître saugrenue est liée à la volonté d'un développement industrialo-portuaire de la rive gauche de l'estuaire qui n'a jamais vu le jour.



Carte du SDAU du Centre Médoc en 1979

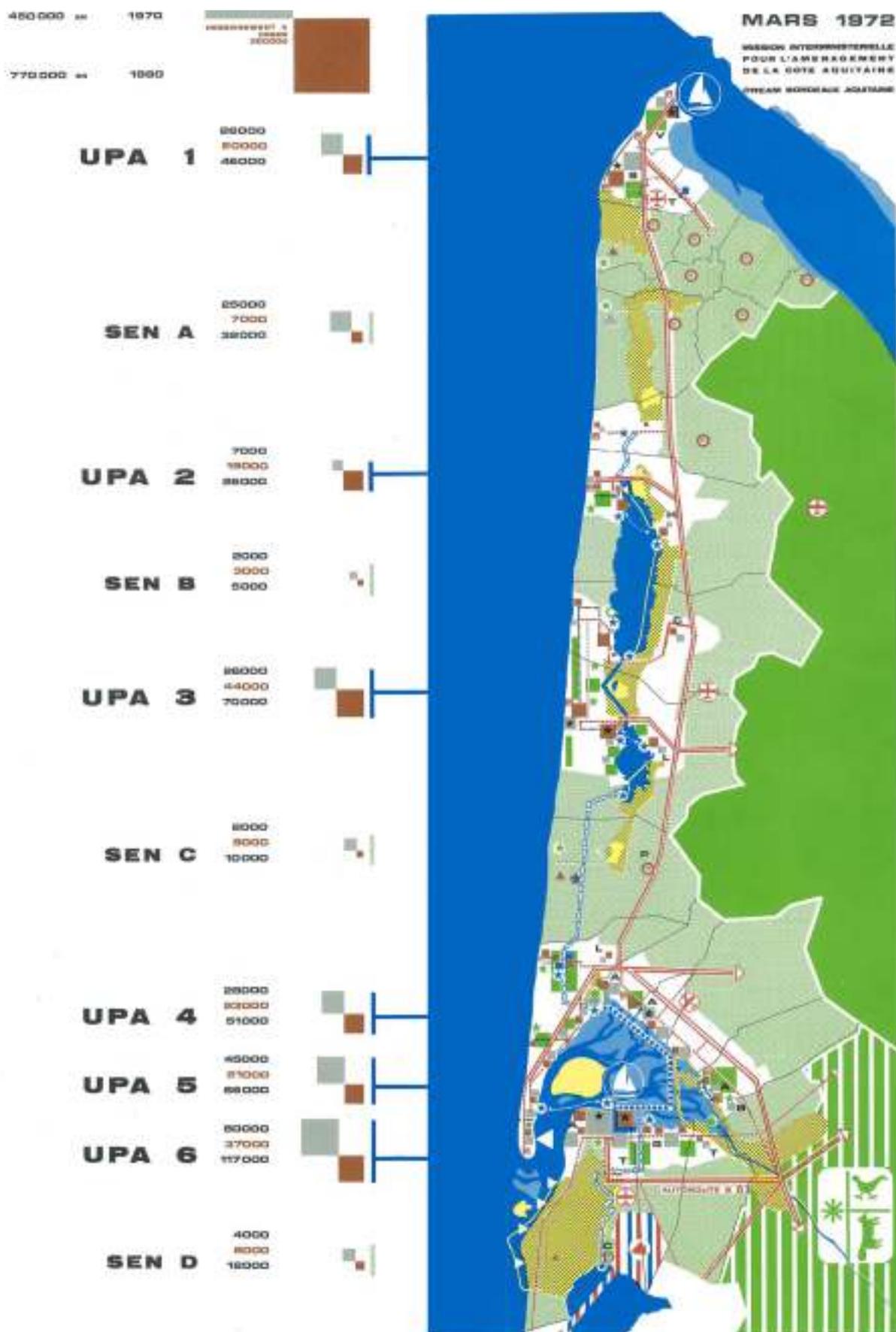


Schéma de la MIACA pour la côte aquitaine à l'horizon 1980

## Le SMERSCOT par défaut ?

Le territoire du SCoT « Médoc 2033 » porté par le SMERSCOT est donc au point de départ, au sein du Pays, un **territoire par défaut**. Il concernait trois CdC (avant la fusion en 2 CdC) qui, au moment de sa création, avaient été délaissées par des SCoT jugés sans doute plus utiles juridiquement, afin d'ouvrir la voie à des projets d'aménagement.

Mais il se retrouve aujourd'hui, en définitive, dans **la position la plus stratégique** du Médoc, celle d'un **pivot** au cœur des SCoTs périphériques (cf. carte en préambule). Or ce territoire dispose des principaux atouts du Médoc :

- Les deux principales villes
- Hors tourisme, l'essentiel du potentiel économique (à l'exception du site portuaire du Verdon)
- De vastes espaces potentiels de croissance au contact de la métropole, dans la partie landaise : mais sous quelles contraintes ?

En effet, ce territoire doit aussi affronter l'un des problèmes majeurs du Médoc, au moins dans sa partie Sud-Est, qui est de gérer le « desserrement » de la Métropole. Une démarche de gestion des **marges métropolitaines** qui ne peut qu'être négociée avec son puissant voisin.

Après la réforme de 2012, un autre vaste chantier en perspective, qui devrait se dérouler bien avant l'échéance de 2033.

## 3. Synthèse et enjeux

Atouts-Opportunités	Faiblesses-Menaces
- Une position de pivot	- Un territoire par défaut
- Deux villes principales du Pays	- Faible harmonisation des CdC
- Aux portes de la métropole	- Risque de débordement de la métropole
- Perspectives de regroupement des SCoT	
- Création du PNR	

Du diagnostic en matière de gouvernance du territoire, **trois enjeux ressortent** :

Enjeux
- Renforcement et harmonisation des compétences des deux CdC du SMERSCoT en matière d'urbanisme : PLUI, ADS
- Cohérence négociée des 4 SCoTs du Médoc au sein du PNR Médoc
- Gestion de l'interface avec le SYSDAU et Bordeaux Métropole.





# #2

Le Médoc, un territoire  
« contre nature ... tout  
contre » : l'approche  
paysagère

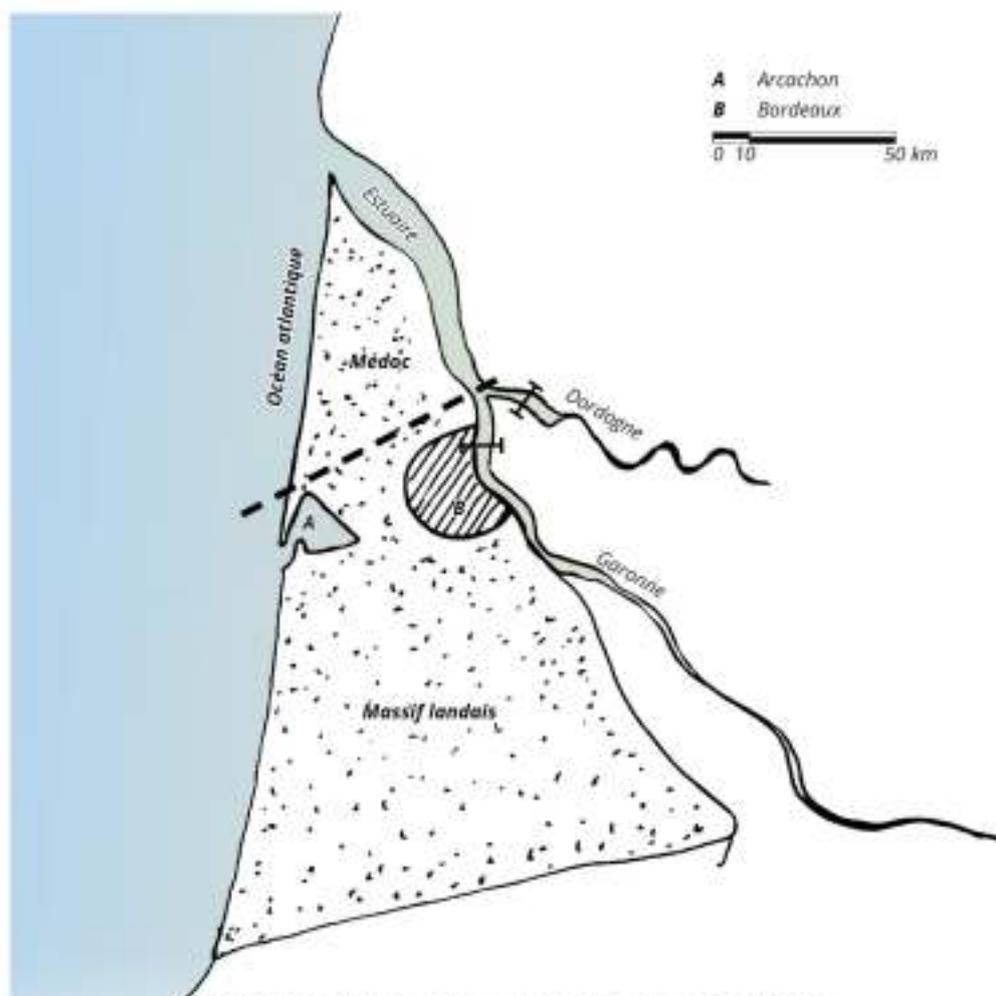


# 1. Connaître et comprendre : unité et diversité des paysages Médocains

## 1.1 - Le paysage Médocain dans son contexte régional : une identité liée d'abord à son relatif isolement

Depuis une dizaine d'années, sous la bannière du Pays et aujourd'hui du PNR, le Médoc s'est organisé en territoire de projet reconnu comme tel. Les Communautés de Communes actuelles du Médoc, travaillent à la mise en œuvre de projets structurants. Cette identité politique est encore en cours de construction, comme en témoigne le découpage du Médoc en plusieurs SCoT, dont celui du SMERSCoT, qui rassemble trois de ces communautés de communes. Mais elle s'inscrit profondément dans une identité géographique et paysagère fondatrice, qui dépasse les seules logiques d'acteurs. C'est donc resitué dans son contexte large que le territoire du SMERSCoT doit être diagnostiqué.

Le Médoc est un des territoires clairement identifiés et nommés du département de la Gironde. De forme triangulaire, sa forte personnalité est certes liée à ses limites franches, océaniques et estuariennes sur deux de ses trois côtés, mais plus encore à son relatif isolement. En effet, il n'y a sans doute pas un morceau de territoire national aussi vaste qui fonctionne de façon aussi autonome, sans liaisons routières ou ferroviaires sur deux de ses côtés, ceci sur 100 kilomètres de long. Face aux puissants processus d'évolution des territoires vécus depuis 70 ans, **cette « presque insularité » a contribué à la préservation de l'identité Médocaine.**



L'isolement du Médoc dans sa dimension « presque insulaire »

**A l'ouest**, l'océan est une vraie frontière, d'autant qu'il est dangereux et n'offre pas de port ni d'îles : peu de vie maritime donc sur la côte Médocaine, qui reste étroitement liée au rivage immédiat, avec les plages, le naturisme et le surf.

**A l'est**, l'estuaire très large au point d'en faire une mer intérieure, rend la rive opposée, Girondine et Charentaise, discrète et lointaine : la mince bande de terre à l'horizon se signale surtout par la silhouette blanche de la centrale thermique de Blaye. Les échanges sont limités faute de ponts et de liaisons fluviales fortes : bac à Lamarque pour Blaye durant la belle saison, et bac du Verdon à Royan. Au cours du XXe siècle, l'isolement du Médoc s'est accentué sur son versant oriental avec le quasi abandon du transport par voie fluviale, au bénéfice de la route et du camion. Outre les bacs, il reste la pêche et un peu de plaisance pour animer les petits ports endormis du pays.

**Au sud**, la limite paysagère du Médoc s'opère à la fois par le bassin d'Arcachon et par Bordeaux. Si la lande forestière de pins maritimes, entre les deux, unifie le paysage Médocain au reste des landes girondines qui courent jusqu'à l'Adour, la grande ville et la grande lagune y ont composé d'autres caractères. Pierre Veilletet, dans son livre *Bords d'eaux*, écrit en 1989 : « Un fossé invisible, de Bordeaux au Porge, s'est creusé dans les esprits, plus profondément que sur le cadastre. Il sépare le Médocain de celui qui me paraît être, en Gascogne, son cousin le plus proche : l'homme de Born ». De plus en plus marquante dans le paysage, l'urbanisation diffuse des deux agglomérations, Arcachonnaise et Bordelaise, signe de fait la limite sud du Médoc.

Aujourd'hui, face à la pression Bordelaise et aux facultés de déplacements offertes par la voiture individuelle, le Médoc apparaît de plus en plus dans l'orbite de l'agglomération. Si ses vastes dimensions maintiennent sa moitié nord relativement éloignée, cette influence métropolitaine grandissante interroge l'identité même du Médoc, dans toutes ses dimensions, y compris paysagères.

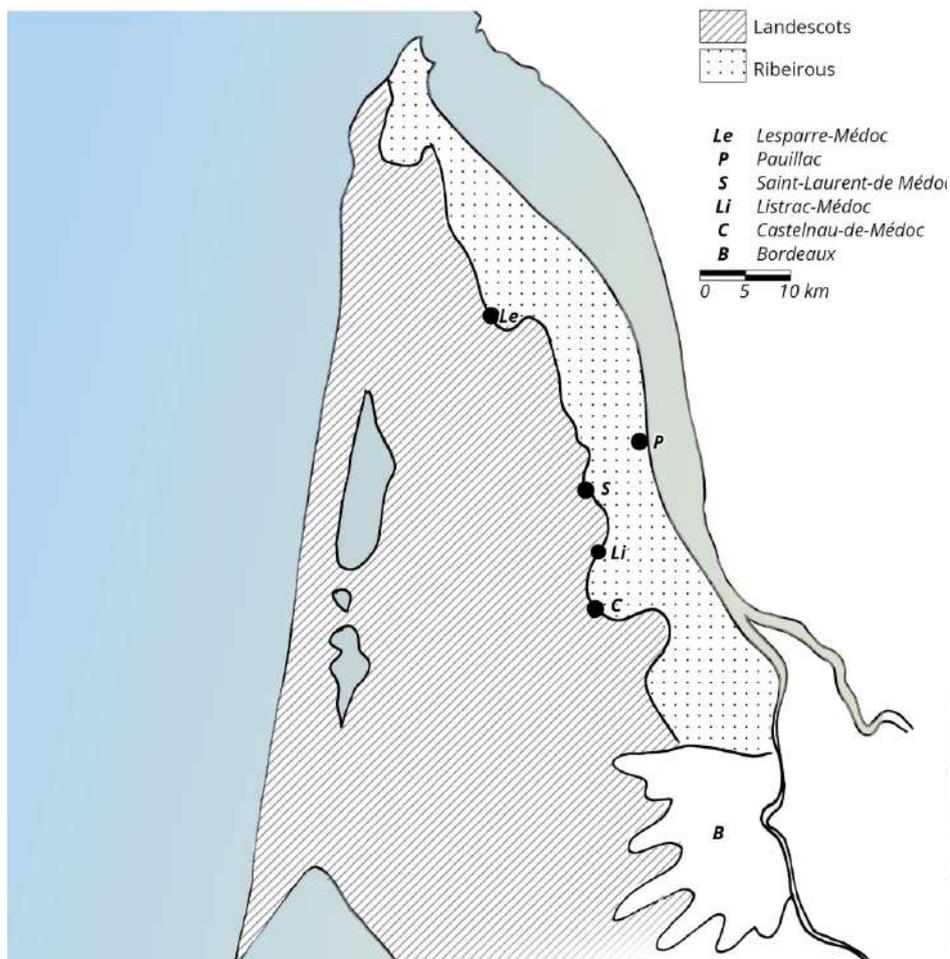
« Presqu'île, le mot est faible. Le Médocain est un Gascon insulaire », écrit Pierre Veilletet. Les dimensions même du Médoc, les limites franches et liquides, la faiblesse des liaisons terrestres, maritimes et fluviales, ont conduit à tremper le caractère Médocain plus encore dans l'esprit que dans le paysage : le pin, la vigne, les dunes, les lacs, les marais, sont en effet des composantes paysagères qui se retrouvent plus au sud, hors Médoc ; le triangle Médocain, à ce titre, n'est que la pointe septentrionale d'un triangle autrement plus vaste qui est celui du massif landais dans son ensemble, courant sur la Gironde et les Landes, jusqu'aux marges des Pyrénées-Atlantiques et du Lot-et-Garonne. **Mais la plus grande proximité entre tous ces éléments, concentrés sur cette pointe nord en Finistère, dessine au final une spécificité paysagère.** Elle mérite d'être précisée pour identifier les enjeux de façon ajustée dans le SCOT.

## 1.2 - Landescots et ribeirous : le double visage du Médoc

En termes de paysage, le Médoc est littéralement le pays du milieu ou pays entouré d'eau, du latin *Pagum medulum* = pays du milieu et de *Mediculus* = contraction de deux termes : *Medius* (milieu) et *Licus* (liquide). Il offre un double visage très contrasté selon qu'il est océanique côté ouest ou estuarien côté est.

**A l'ouest**, l'océan, le vent et surtout le sable quaternaire déposé en énormes quantités, imposent leur logique loin à l'intérieur des terres, sur 20 à 40 km de profondeur dans le territoire du SMERSCOT, bien au-delà du rivage et de la dune bordière. Longtemps terre de landes pauvres, pâturées par les moutons, **c'est le Médoc des « Landescots »**. Complètement révolutionné par la loi de juin 1857, il est passé de lande rase à forêt et compose depuis 150 ans le visage forestier du Médoc, largement dominant avec 135 000 ha : c'est le royaume du pin maritime, que le maïs lui dispute ponctuellement en vastes clairières.

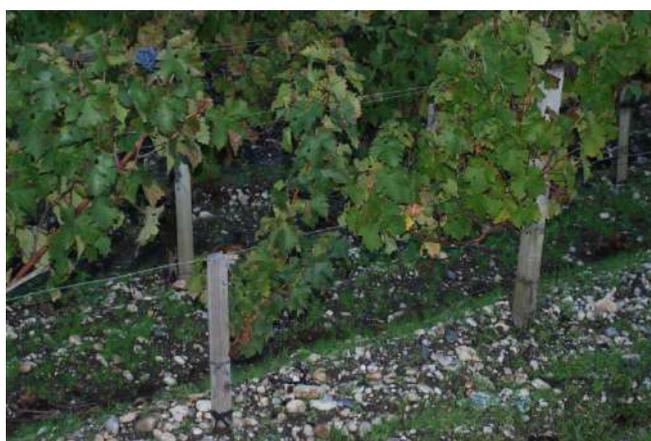
**A l'opposé à l'est**, l'estuaire, les jalles, les graves arrachées aux Pyrénées et au Massif Central et déposées en croupes et en terrasses, imposent également leur logique sur le territoire Médocain. Ils lui composent son prestigieux visage viticole, sur 16 000 ha, avec pour « capitale » Pauillac. Les palus agricoles dessinent les contours de ces croupes et terrasses graveleuses à vigne, de plus en plus vastes vers le nord et ses anciennes îles. **C'est le Médoc des « ribeirous »**, ceux des rives et de la rivière.



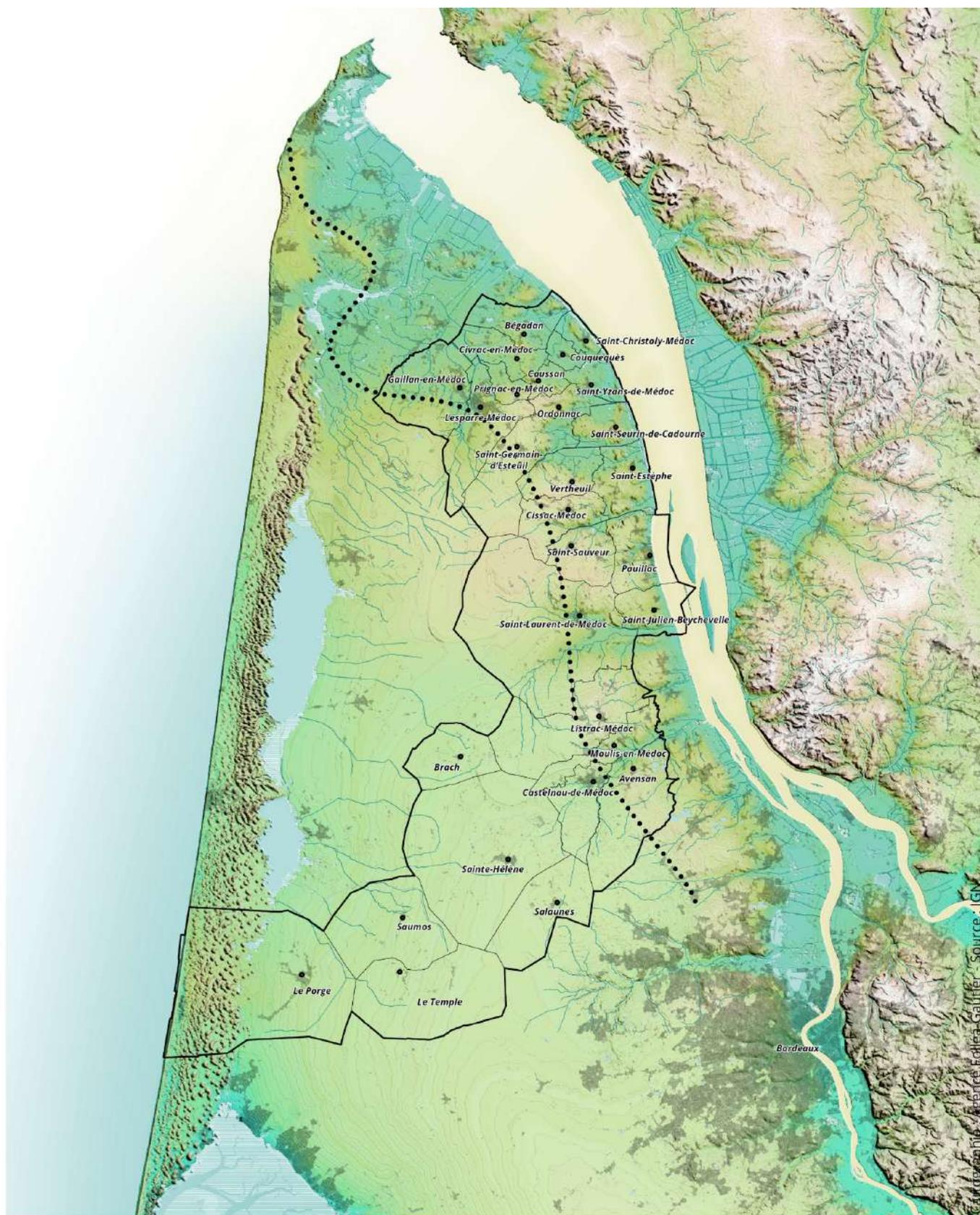
Le double visage du Médoc



Les sols de sable favorables aux landes et pins maritimes



Les sols de graves favorables à la vigne

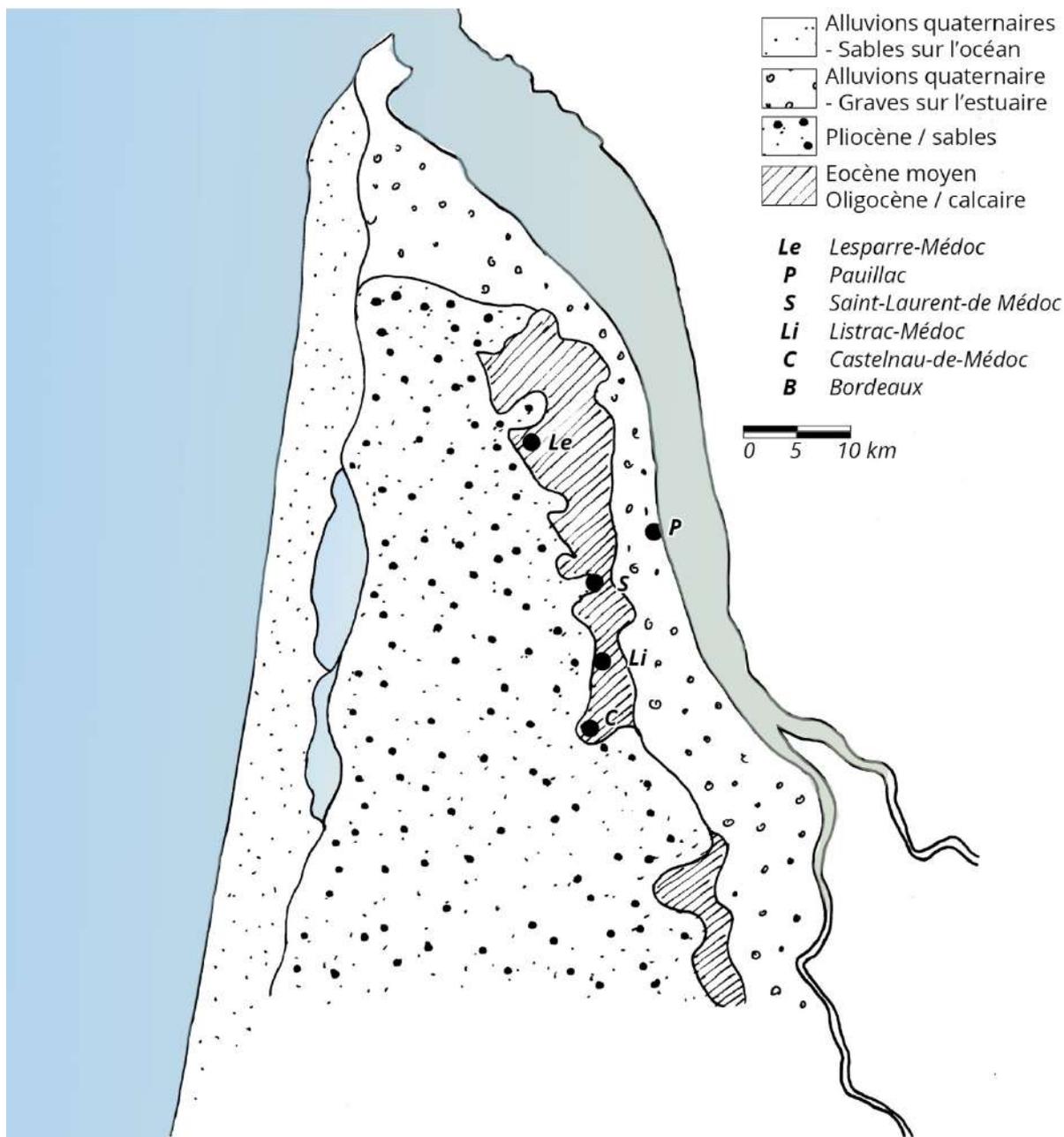


 Zones urbanisées

2014-01-09  
 Echelle : 1/100 000e  


Carte morphologique du Médoc



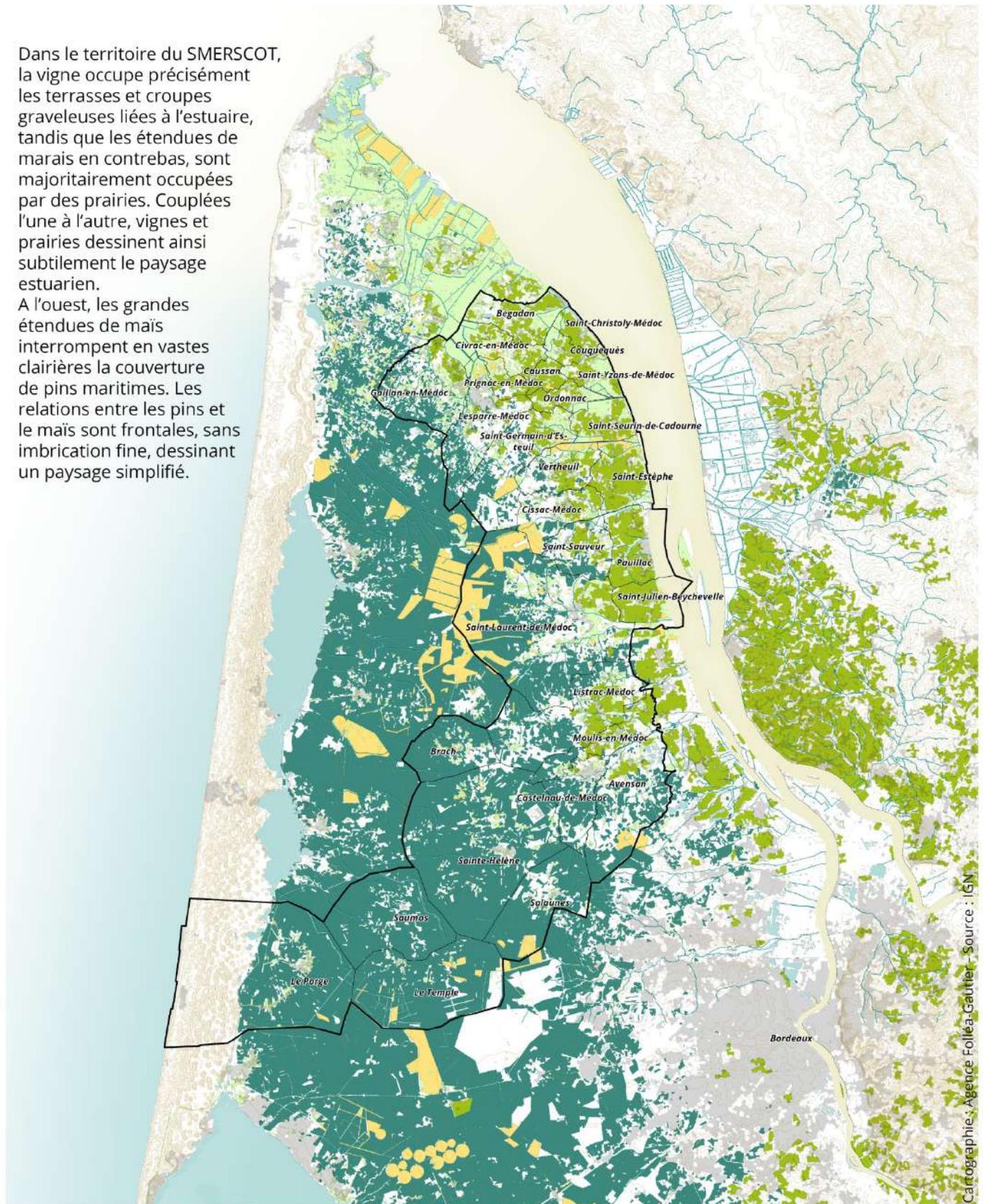


Carte géologique simplifiée



Dans le territoire du SMERSCOT, la vigne occupe précisément les terrasses et croupes graveleuses liées à l'estuaire, tandis que les étendues de marais en contrebas, sont majoritairement occupées par des prairies. Couplées l'une à l'autre, vignes et prairies dessinent ainsi subtilement le paysage estuarien.

A l'ouest, les grandes étendues de maïs interrompent en vastes clairières la couverture de pins maritimes. Les relations entre les pins et le maïs sont frontales, sans imbrication fine, dessinant un paysage simplifié.



Cartographie : Agence Folléa-Gautier - Source : IGN



2014-01-09  
Echelle : 1/100 000e  
0 2 10 km

Carte des espaces agricoles



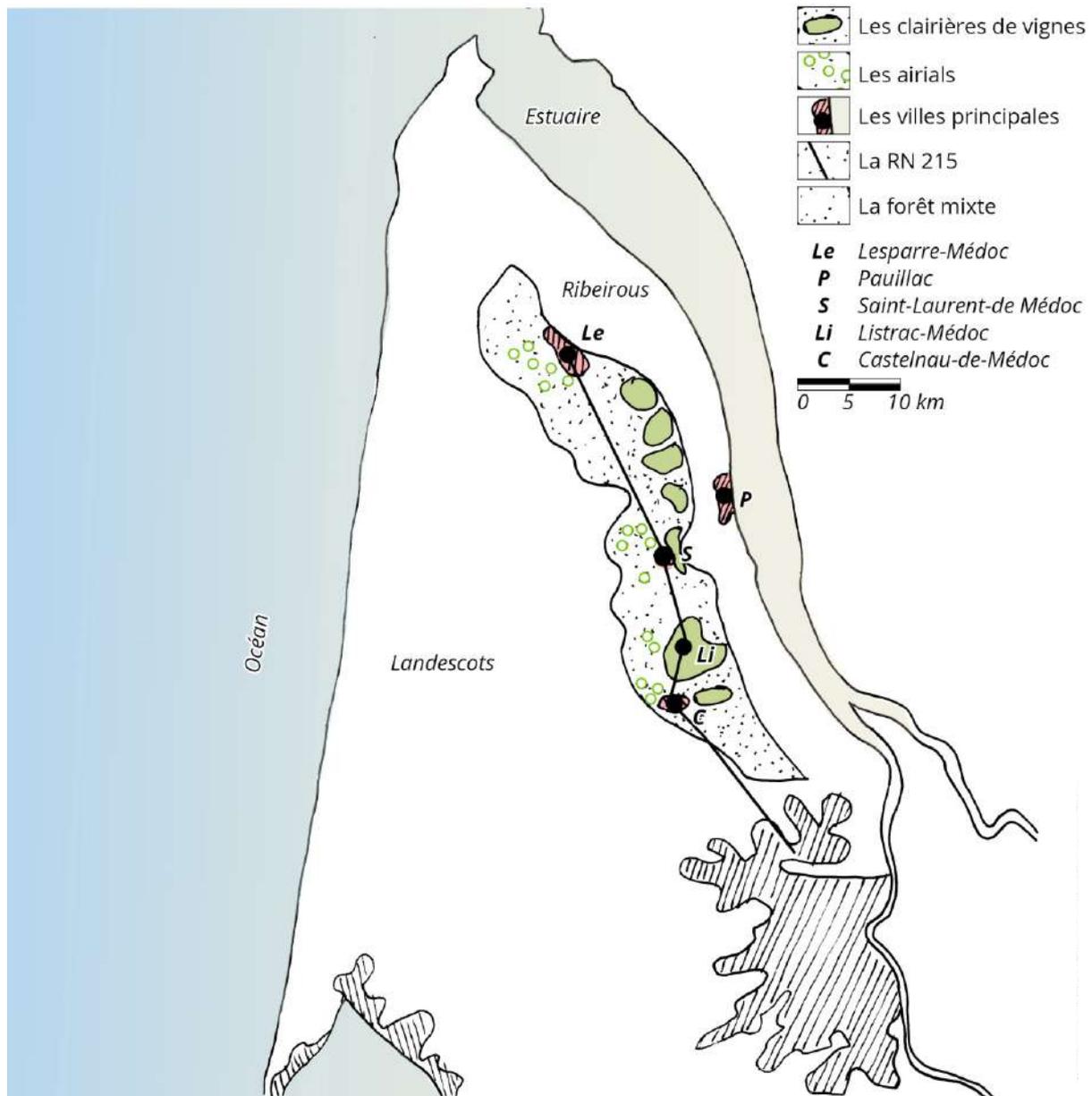
## 1.3 - La couture du Médoc

A la rencontre de ces deux visages, océaniques-forestiers et estuariens-viticoles, le paysage Médocain du SMERSCoT se complexifie et s'enrichit : forêt et vigne se rencontrent et s'imbriquent aux lisières du massif, dans une composition paysagère originale. La spécificité de ce paysage est confortée par plusieurs traits particuliers :

- Le chêne devient dominant, accompagné secondairement de pins et de robiniers, ces derniers longtemps favorisés pour les échelas nécessaires à la vigne ; la carte de l'état-major du XIXe siècle montre bien que cette chênaie de couture est ancienne, préexistante à la pinède ; elle séparait à l'époque le vignoble des landes ouvertes, avant que ces dernières soient boisées de pins ; la permanence de cette forêt est liée aux sols : le sable est toujours présent, mais il est davantage drainé lorsque les petits affluents de la Gironde se renforcent et creusent légèrement le relief ; ces modestes pentes, à peine sensibles, sont suffisantes pour drainer les sables et favoriser la présence des feuillus (carte de la couture feuillue au XIXe siècle avant le boisement des pins) ; au XIXe siècle, on retrouvait les chênes en petites forêts isolées dans la lande dénudée, de 2 km de diamètre environ sur la carte : ils formaient les airials où se regroupaient les habitations et bâtiments d'élevage ; si beaucoup de ces airials ont disparu sous la nappe uniforme des pins, le parcellaire actuel témoigne encore fidèlement de leur emplacement, avec des parcelles beaucoup plus petites qu'ailleurs ; (carte parcellaire/carte État-major 19e)
- La RD1215 (ex RN 215), artère centrale et voie historique du Médoc, y passe aussi ;
- Castelnau, Saint-Laurent et Lesparre, trois des quatre villes principales du SMERSCoT, sont venues s'y greffer, à la faveur des cours d'eau naissant aux marges du massif pour prendre la direction de l'estuaire : Castelnau sur la jalle de Castelnau, Saint-Laurent sur la jalle de l'Horthe, Lesparre sur le ruisseau de la Maillarde. Chacune est une porte du vignoble, qui vient s'annoncer aux marges de la route nationale. On trouve aussi dans cette couture feuillue : Avensan, Moulis, Listrac et Saint-Sauveur, en vastes clairières viticoles.

**La couture du Médoc constitue ainsi la délicate ligne de vie où se lit une bonne part du destin du pays.**

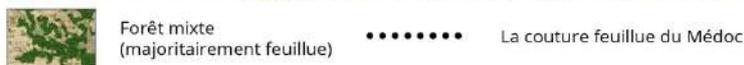
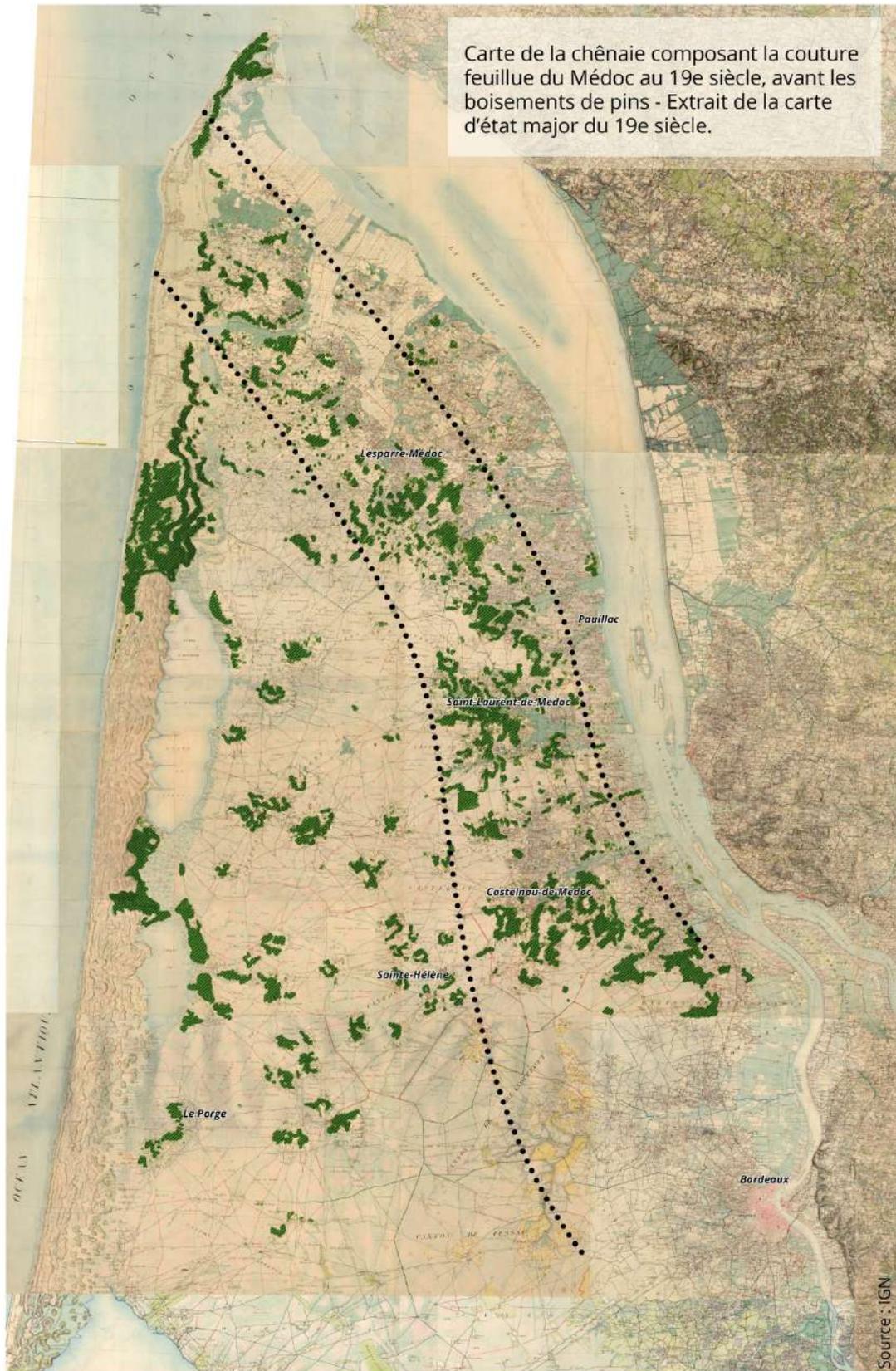




La couture du Médoc entre Landescots et Ribeirous



Carte de la chênaie composant la couture feuillue du Médoc au 19e siècle, avant les boisements de pins - Extrait de la carte d'état major du 19e siècle.



2014-01-09  
Echelle : 1/100 000e  
0 2 10 km

Carte de la couture feuillue au XIXe siècle avant le boisement des pins



La couture feuillue aujourd'hui, où se concentre une part des enjeux du Médoc.



2014-01-09  
 Echelle : 1/100 000e  
 0 2 10 km

Carte des boisements de nos jours avec la couture feuillue



## 1.4 - Les sept paysages du SMERSCoT

Les paysages du SMERSCoT s'organisent à partir de ce double visage Médocain. On peut y distinguer sept paysages, corroborant et affinant le découpage proposé par le récent Atlas des paysages de la Gironde de 2012 qui identifie 9 paysages Médocains, dont 6 concernent le territoire du SMERSCoT. Par ailleurs, ce découpage confirme celui de 1996 dans l'étude pour la valorisation des paysages de Gironde de la DDE-DIREN :

- La bande littorale
- Les landes girondines
- Le Médoc de Pauillac
- Le Médoc de Lesparre-Saint-Christoly
- La clairière de Listrac-Castelnau

### Les unités paysagères du Médoc forestier :

On distingue trois paysages principaux dans le Médoc de l'ouest sous influence océanique :

- Une première unité associe la plage, la dune blanche bordière et les dunes grises et lettes boisées de pins, qui ondulent sur sept kilomètres de large au droit du Porge ; les étangs, trop petits dans le territoire du SMERSCoT pour constituer une unité de paysage en tant que telle (étangs du Joncru, de Lède Basse, de Batourtot), sont inscrits dans cette unité, ainsi que le Canal des Etangs qui en fait la limite ; c'est « le littoral du Porge et la forêt dunaire ».
- Une deuxième unité, tirée à l'horizontale, est occupée par la pinède, trouée par endroits en vastes clairières de maïs ; c'est « la grande pinède », le cœur identitaire des immenses landes Girondines et Landaises.
- Une troisième unité, dans la prolongation de la précédente, est toujours forestière, mais couverte de forêt mixte, à dominante feuillue de chênes et par endroits de robiniers ; cette dominance feuillue offre de toutes autres ambiances et mérite de ce fait d'être distinguée de la pinède ; la forêt mixte est trouée par endroits de prairies lumineuses en airials, piquées de gros chênes, et occupées de métairies ou villages souvent à caractère patrimonial ; la RN 215, artère principale du Médoc, passe essentiellement dans cette unité ; les trois villes de Castelnau, Saint-Laurent et Lesparre s'y succèdent, aux portes du vignoble qui s'annonce à la faveur des déviations. Les airials ont disparu à proximité des trois villes, progressivement « remplis » par l'urbanisation et transformés en poches d'habitation ; l'ensemble compose « la forêt mixte de Castelnau à Lesparre ».

### Les unités paysagères du Médoc des vignes et palus :

A l'est, le Médoc sous influence estuarienne se compose de quatre paysages principaux, déclinés de la lisière forestière de la lande à la rive de la Gironde :

- Une unité complexe et composite, faite de vigne et de bois imbriqués, présentant des horizons plus rapprochés et plus intimes, où la vigne semble s'épanouir en clairières : clairières de Castelnau/Listrac/Moulis, de Saint-Laurent, de Saint-Sauveur, Cissac, Vertheuil, Saint-Germain d'Esteuil, Lesparre : ce sont « **les clairières viticoles** ».
- Une unité proprement viticole plus à l'intérieur des terres, ouverte et aplanie, sans covisibilité avec l'estuaire, mais éloignée également de la forêt de l'ouest : ce sont « **les terrasses viticoles** ».
- Une unité faite de croupes graveleuses tournées vers l'estuaire, de Saint-Julien-Beychevelle à Saint-Estèphe en passant par Pauillac ; elles sont couvertes de vignes soignées et piquées de nombreux châteaux bien visibles ; les jalles et leurs fonds plats n'y dessinent que d'étroites bandes de marais au pied des règes de vigne ; ce sont « **les bords d'estuaire de Saint-Julien/Pauillac/Saint-Estèphe** ».
- une unité au nord, où les marais agricoles s'épaississent à l'intérieur des terres, séparant les croupes graveleuses couvertes de vignes, et annonçant le système des anciens bras de mer et d'estuaire qui isolaient les îles de la pointe nord du Médoc : marais d'Ordonnac (chenal de la Maréchale), marais de By, marais de l'estey d'Un et du chenal de la Calupeyre, marais de Gaillan, marais de Queyzans (chenal de Castillon), ... ; l'ensemble forme « **les vignes et les marais estuariens de Lesparre-Saint-Christoly** ».

**Au final, les sept unités de paysage identifiées sont :**

- Le littoral du Porge et la forêt dunaire
- La grande pinède
- La forêt mixte de Castelnau à Lesparre
- Les clairières de vignes
- Les terrasses viticoles (Saint-Laurent/Saint-Julien/Pauillac – Pauillac/Saint-Estèphe/Vertheuil (=Leyszac) – Lesparre/Blaignan/Civrac)
- Les bords d'estuaire de Saint-Julien/Pauillac/Saint-Estèphe
- Les vignes et les marais estuariens de Lesparre-Saint-Christoly (Gaillan/Lesparre, Saint-Seurin-de-Cadourne, Saint-Yzans, Bégadan, Saint-Christoly)



- |  |  |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le littoral du Porge et la forêt dunaire</li> <li>2. La grande pinède</li> <li>3. La forêt mixte de Castelnau à Lesparre</li> <li>4. Les clairières de vignes</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Les terrasses viticoles</li> <li>6. Les bords d'estuaire de Saint-Julien/Pauillac/Saint-Estèphe</li> <li>7. Les vignes et les marais estuariens de Lesparre-Saint-Christoly</li> </ol> |
|--|--|

2014-01-09  
Echelle : 1/100 000e  
0 2 10 km

Carte des unités de paysages



## 1.5 - Les caractéristiques et enjeux par unités paysagères

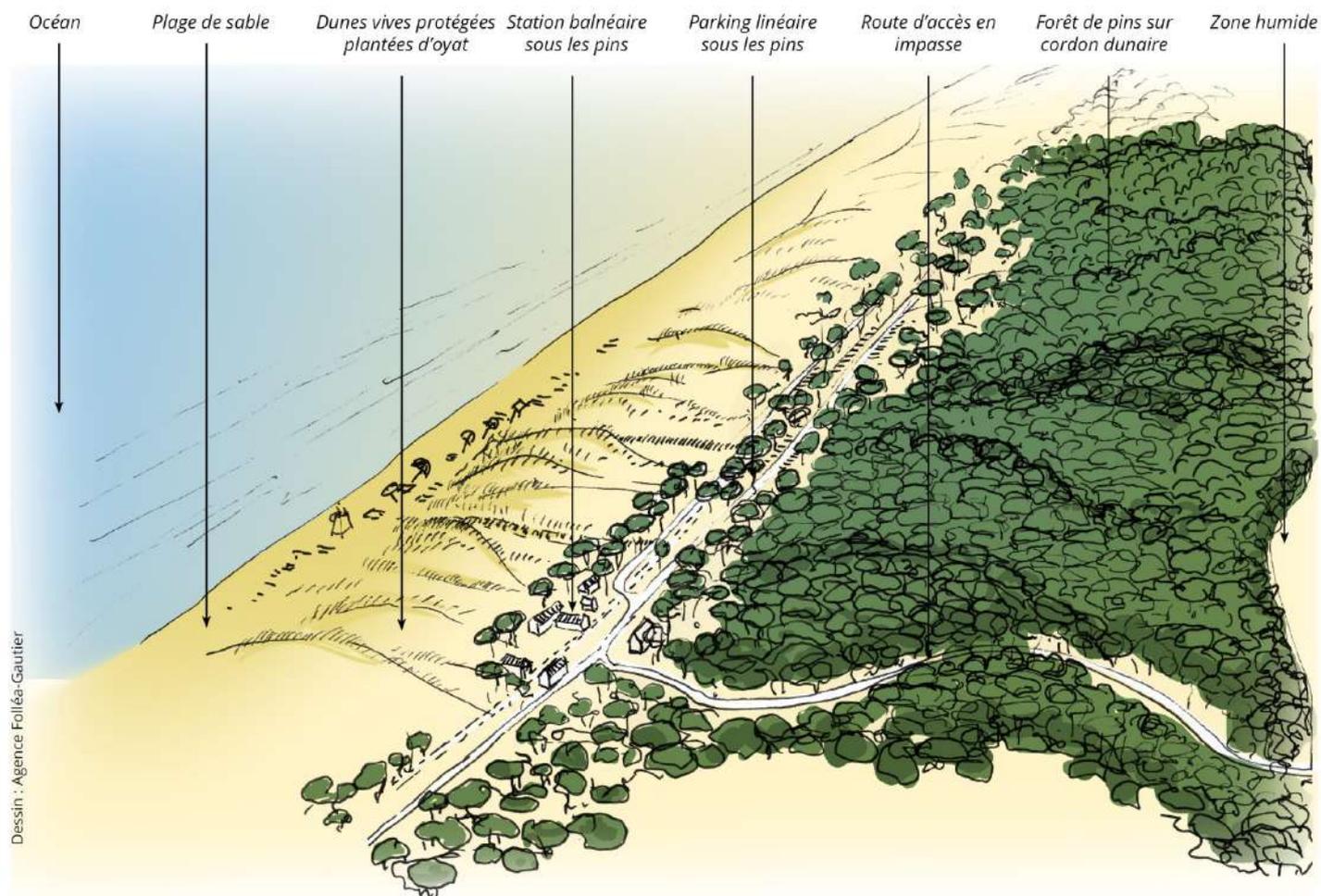
### 1. Le littoral du Porge et la forêt dunaire

- Le littoral atlantique / étendu
- La plage
- La station balnéaire sous les pins
- Les dunes plantées
- La route d'accès
- La zone humide rétro-littorale / le canal
- Les circulations douces



La forêt dunaire à l'horizon, vue depuis la dune littorale

### UP 1 - Le littoral du Porge et la forêt dunaire



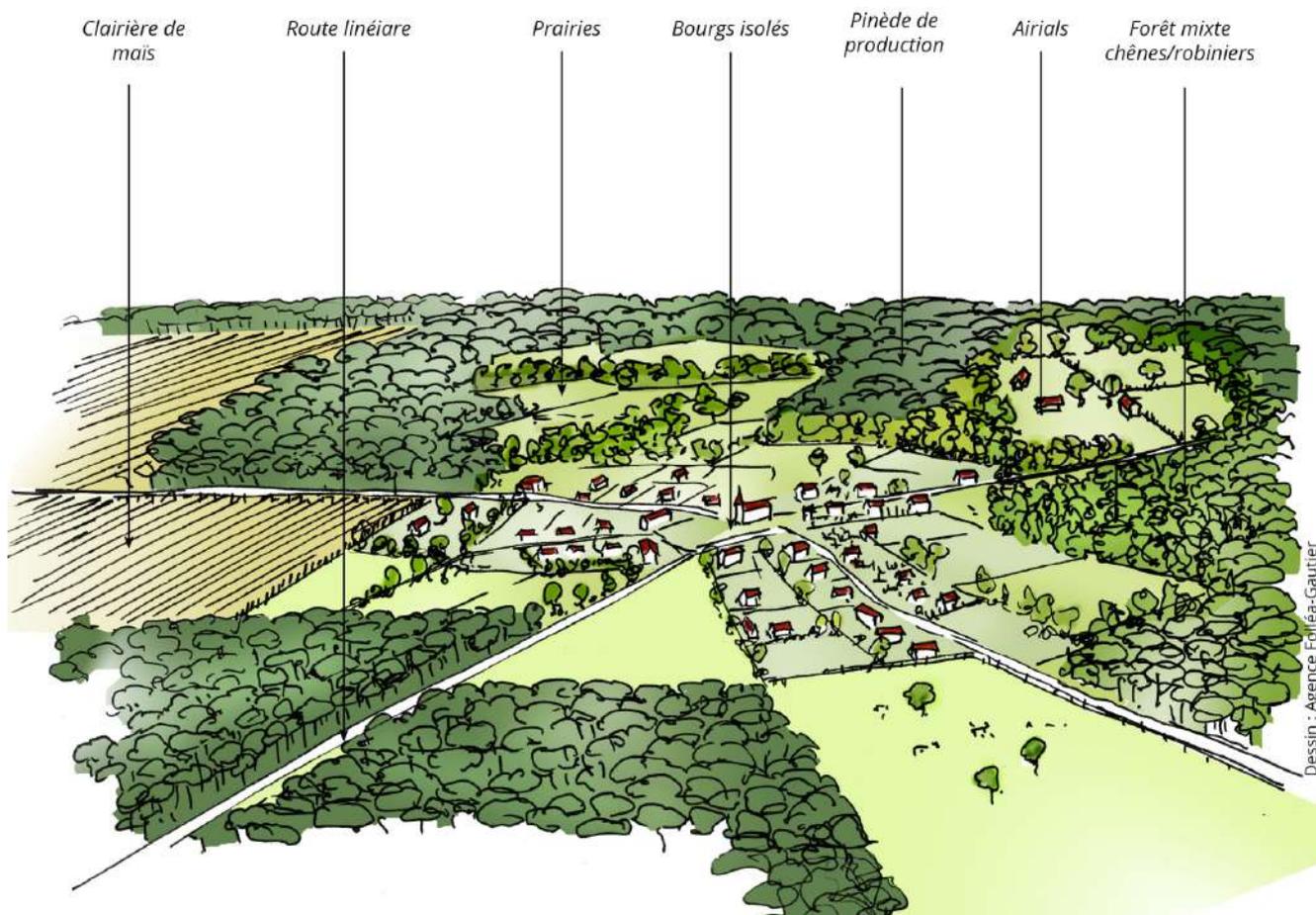
## 2. La grande pinède

- La forêt de production
- Les bourgs isolés
- Les prairies et les forêts mixtes autour des bourgs
- Les routes linéaires
- Les airials
- Les grandes cultures de maïs



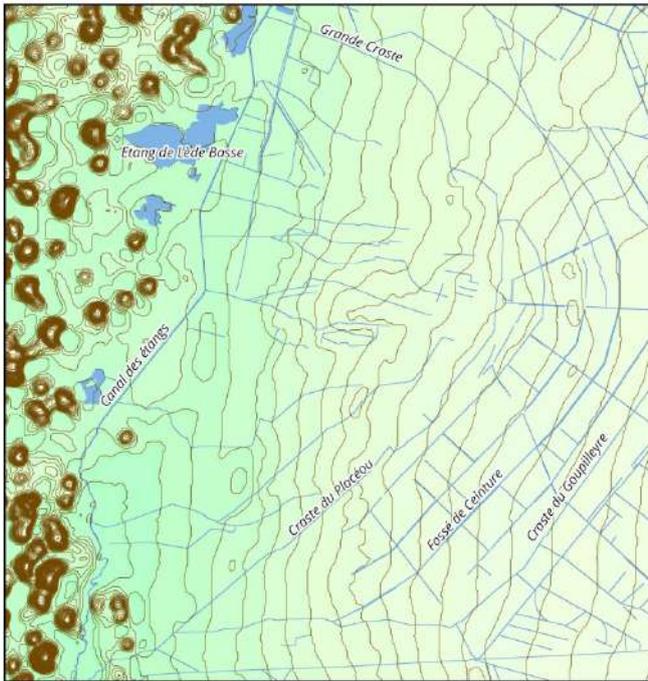
La pinède vers Le Temple

## UP 2 - La grande pinède

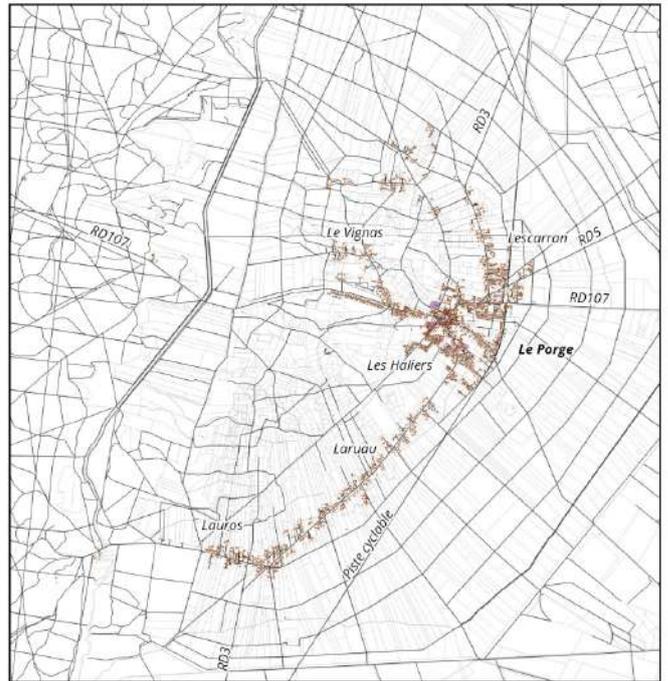


# Zoom sur Le Porge

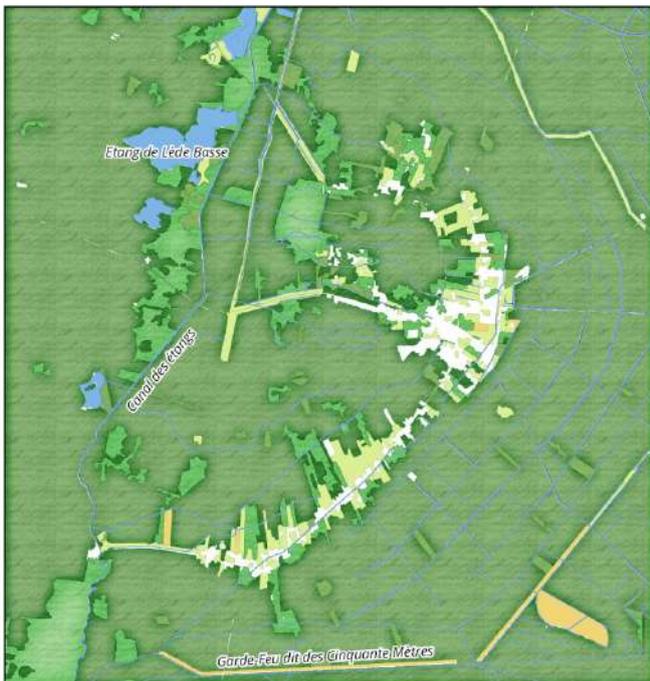
Fond morphologique



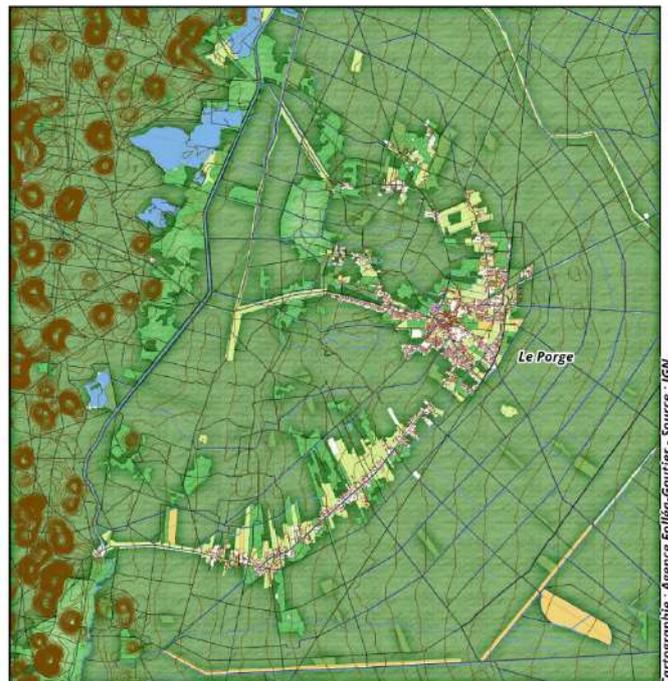
Trame urbaine et parcellaire



Occupation des sols agricole et forestière



Carte paysagère



- Forêt mixte
- Cultures (maïs)
- Bâti
- Pinède
- Prairies
- Activités

Réseau hydrographique

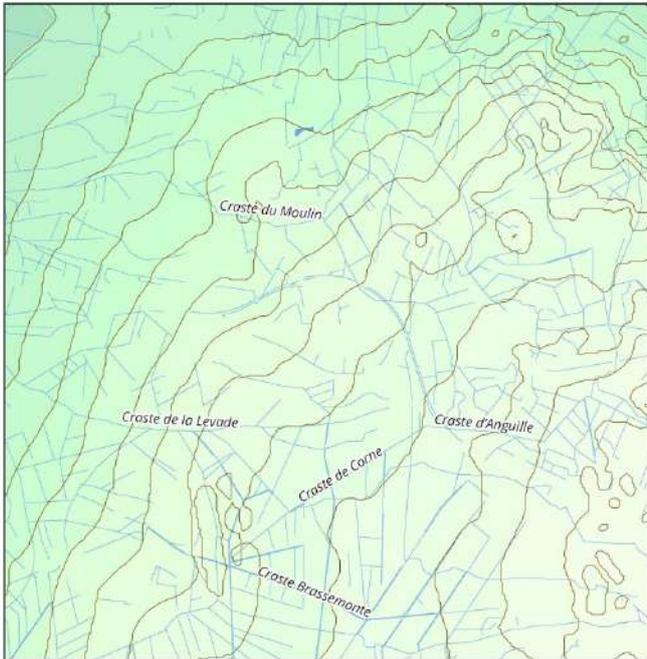
↑ Nord 0 1km

Cartographie : Agence Folléa-Gautier - Source : IGN

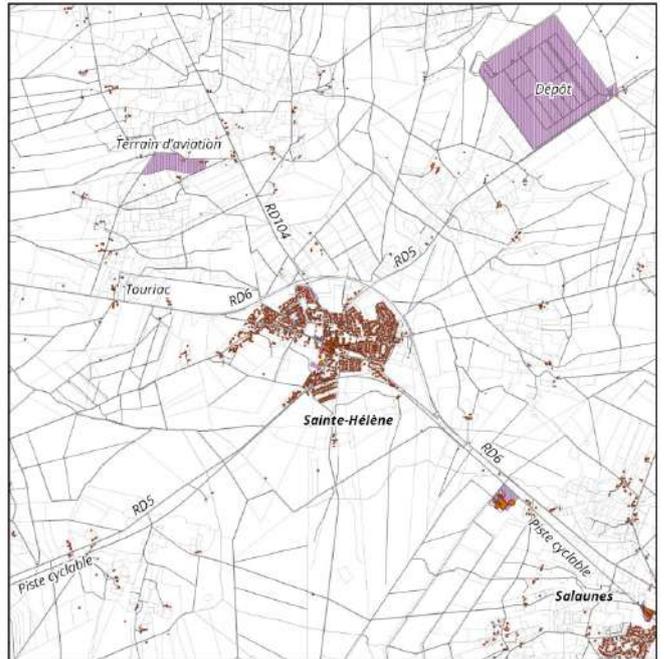


# Zoom sur Sainte-Hélène

Fond morphologique



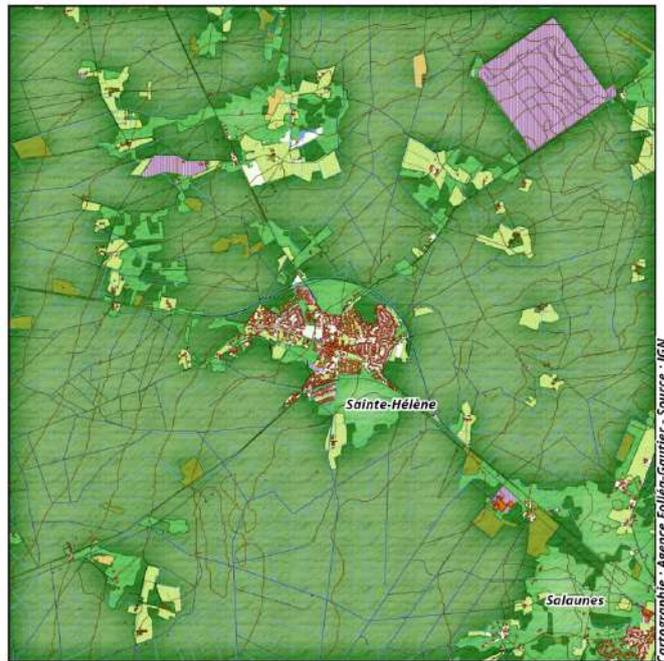
Trame urbaine et parcellaire



Occupation des sols agricole et forestière



Carte paysagère



-  Forêt mixte
-  Cultures (maïs)
-  Bâti
-  Réseau hydrographique
-  Pinède
-  Prairies
-  Activités

↑ Nord 0 1km

Cartographie : Agence Folléa-Gautier - Source : IGN



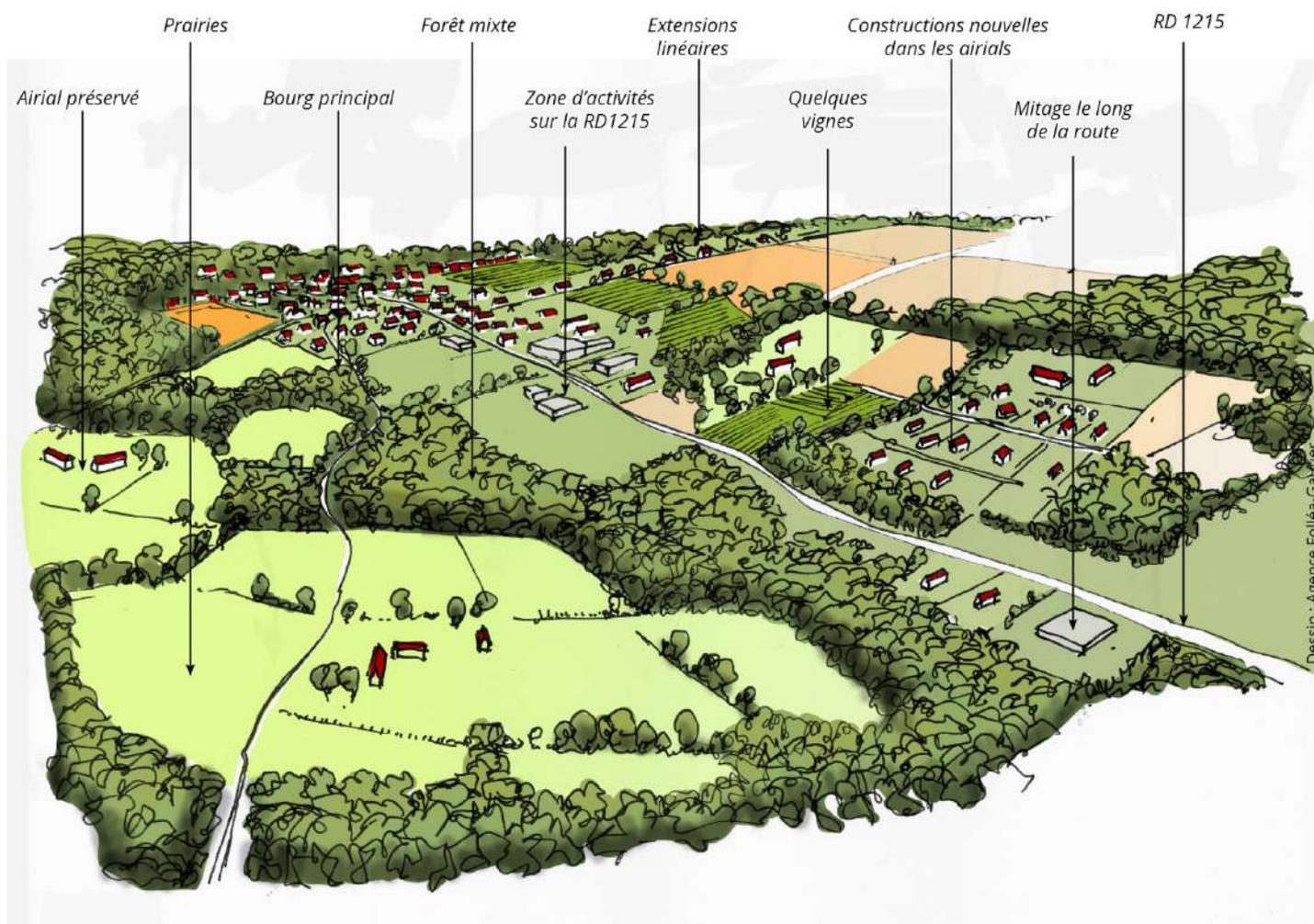
### 3. La forêt mixte de Castelnau à Lesparre

- La forêt mixte (forêt de feuillus et de pins)
- Les prairies
- Les airials
- Les routes sinueuses
- Les villes : Castelnau / Saint-Laurent / Lesparre
- Les extensions urbaines autour des hameaux/airials
- La RN215



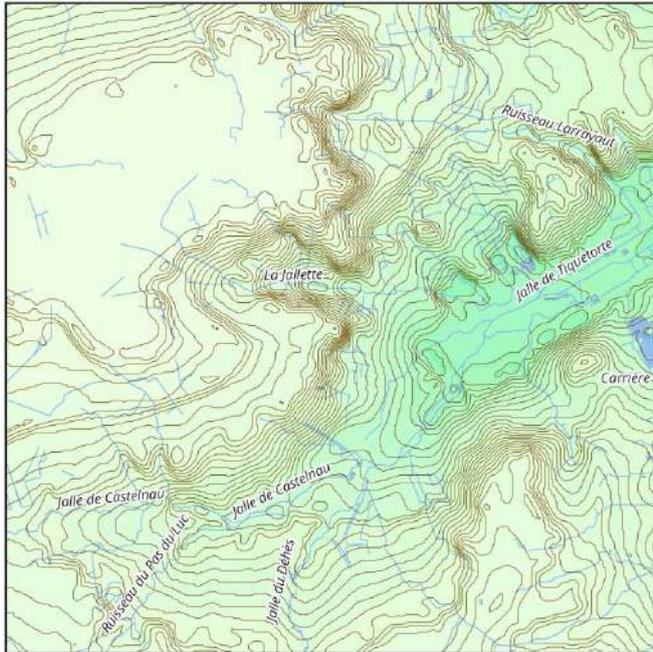
Airial pâturé et forêt de chênes, entre Saint-Laurent et Saint-Sauveur.

## UP 3 - La forêt mixte de Castelnau à Lesparre

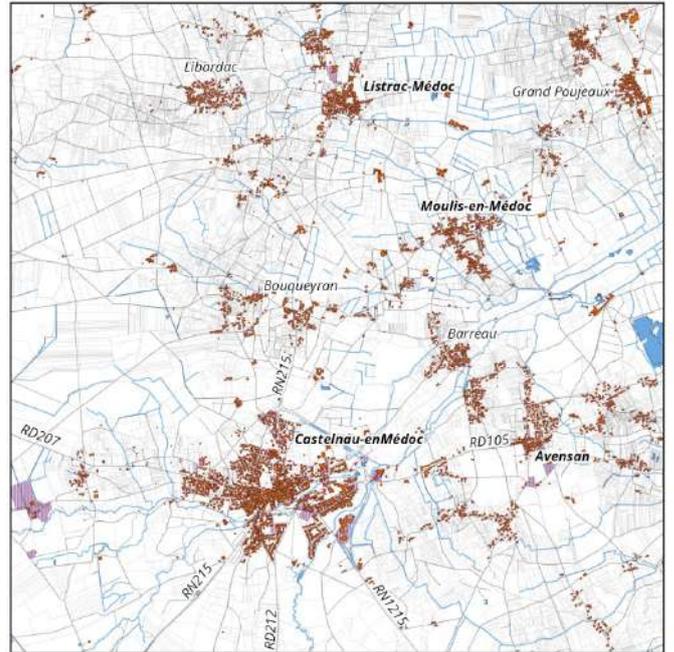


# Zoom sur Castelnau de Médoc

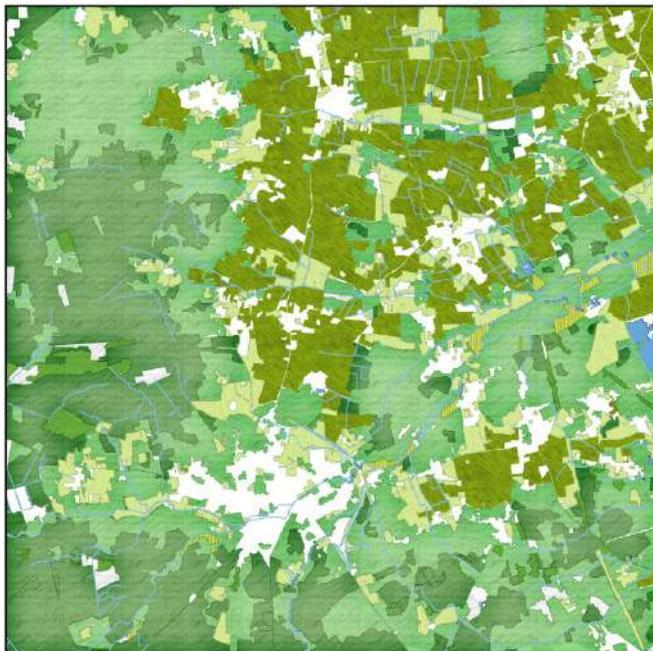
Fond morphologique



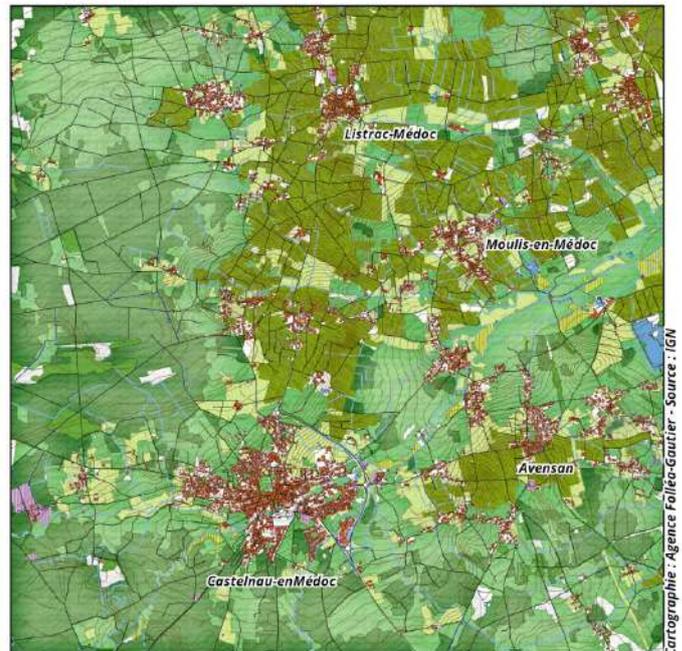
Trame urbaine et parcellaire



Occupation des sols agricole et forestière



Carte paysagère



-  Forêt mixte
-  Vignobles
-  Bâti
-  Pinède
-  Prairies
-  Activités

 Réseau hydrographique

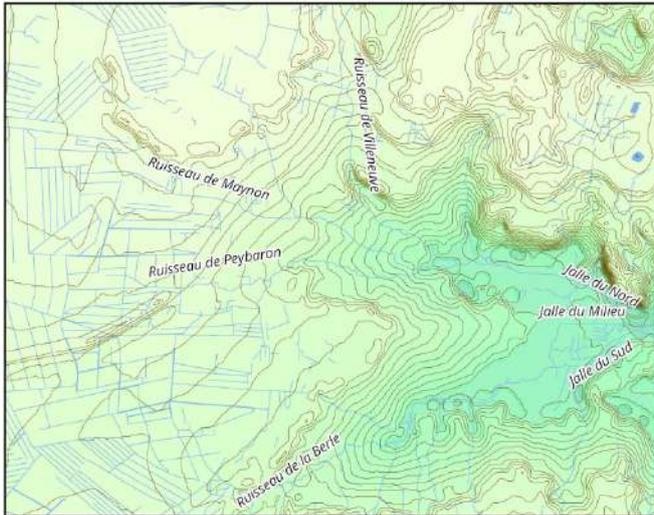
↑ Nord 0 1km

Cartographie : Agence Folléo-Gautier - Source : IGN

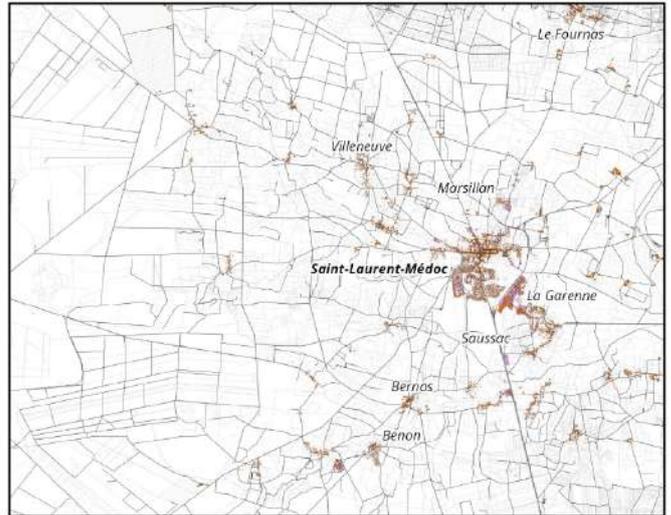


# Zoom sur Saint-Laurent-Médoc

Fond morphologique



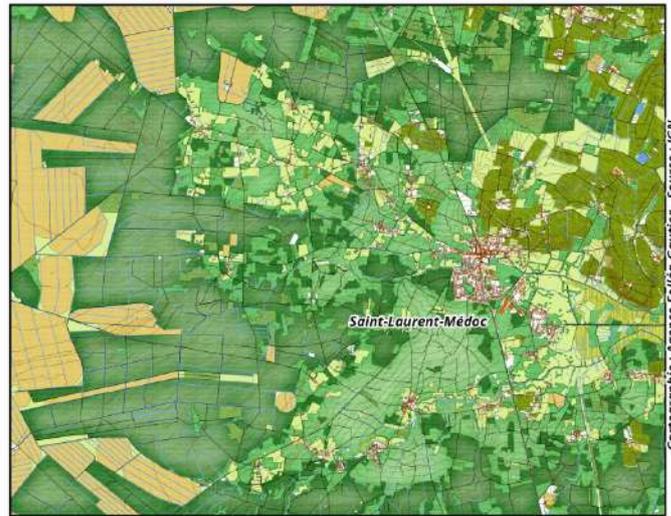
Trame urbaine et parcellaire



Occupation des sols agricole et forestière



Carte paysagère



Cartographie : Agence Folléa-Gautier - Source : IGN

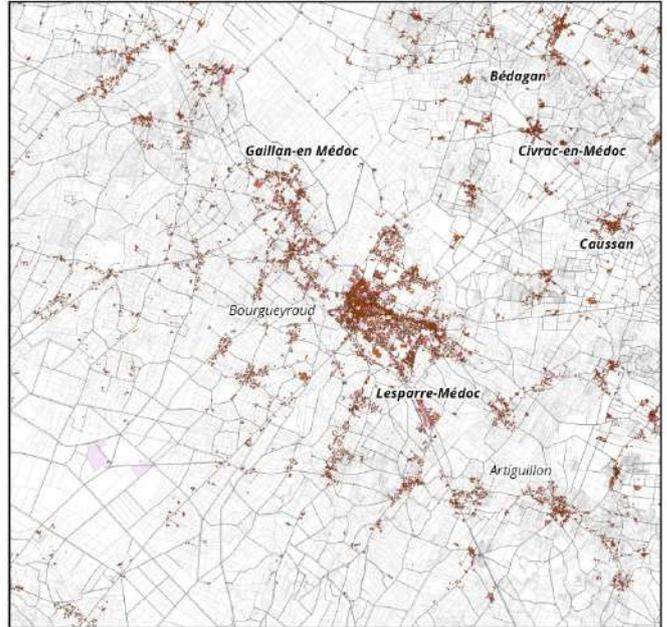


# Zoom sur Lesparre-Médoc

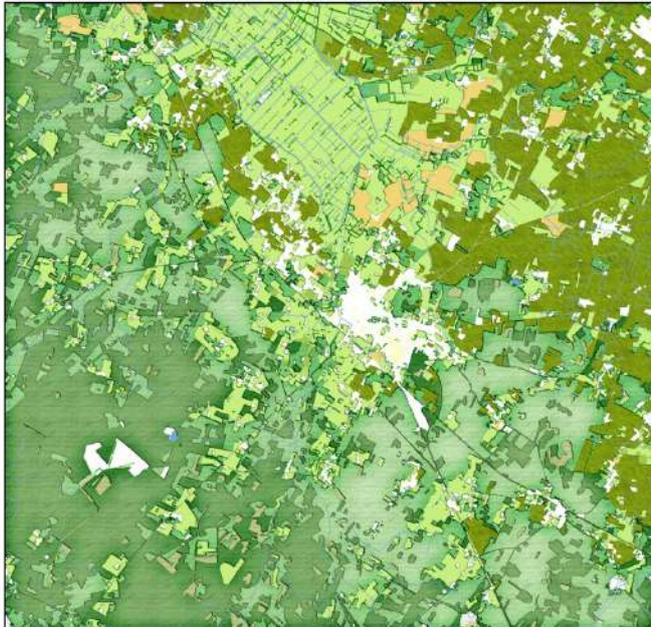
Fond morphologique



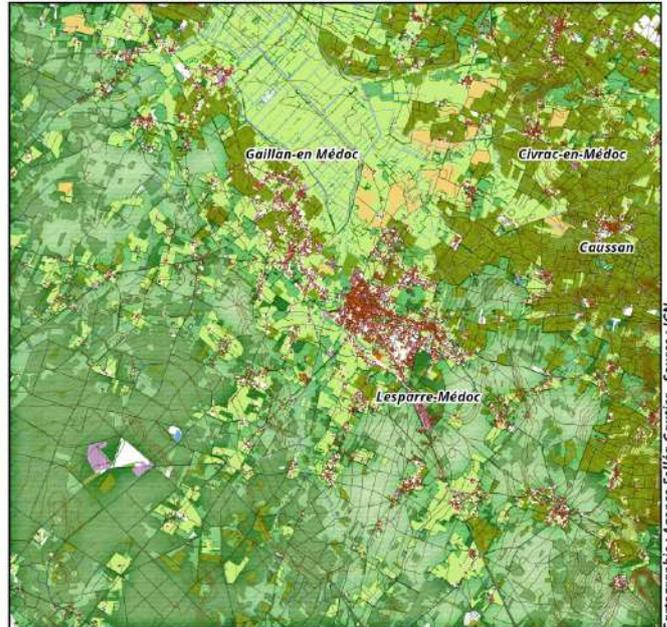
Trame urbaine et parcellaire



Occupation des sols agricole et forestière



Carte paysagère



Cartographie : Agence Folléa-Gautier - Source : IGN



#### 4. Les clairières de vignes

- La vigne en clairière
- Les bosquets et petits bois mixtes
- Les villages et hameaux éclatés/dispersés
- Les points hauts du Médoc / « ligne de crête »
- Listrac-Médoc



Bouquet de pins dans les vignes en clairière vers Cissac-Médoc

### UP 4 - Les clairières de vignes



Dessin : Agence Folléa-Gautier



## 5. Les terrasses viticoles :

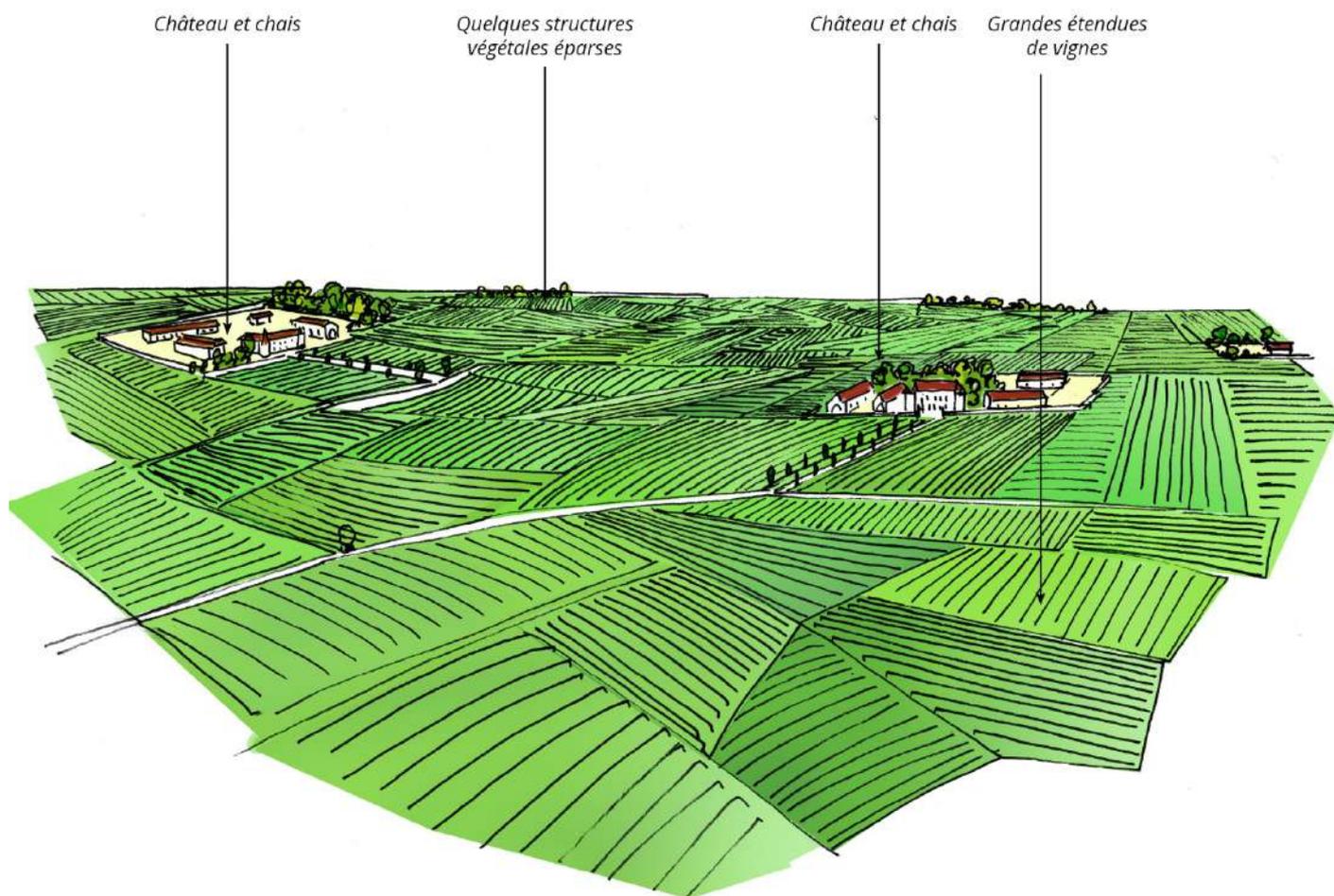
Saint-Laurent-Médoc, Saint-Julien-Beychevelle, Pauillac, Saint-Estèphe, Vertheuil (Leyssac), Lesparre-Médoc, Blaignan, Civrac

- Les étendues de vignes
- Les châteaux/les chais
- Les lignes à haute-tension
- Les points hauts



La terrasse viticole vers Lesparre-Médoc

## UP 5 - Les terrasses viticoles



Dessin : Agence Folléa-Gautier



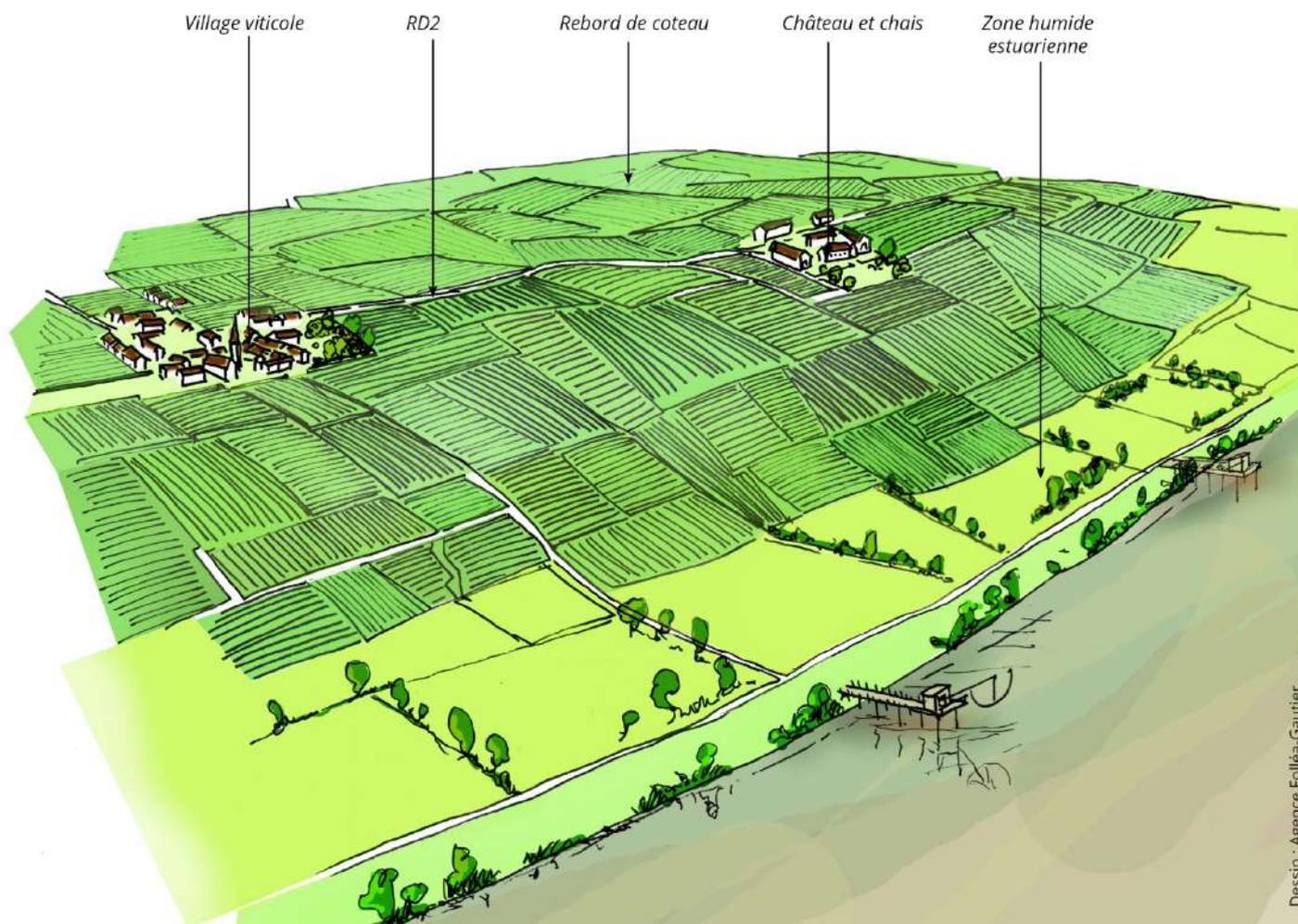
## 6. Les bords d'estuaire de Saint-Julien-Beychevelle/Pauillac/Saint-Estèphe

- La vigne jardinée et soignée
- L'ouverture visuelle sur l'estuaire
- Les bourgs viticoles (Saint-Julien / Saint-Estèphe / Saint-Seurin-de-Cadourne)
- Pauillac, ville de l'Estuaire
- Les bords de l'estuaire et les marais / les carrelets
- La route des châteaux : RD 2
- Les châteaux et les chais



Les bords d'estuaire de Saint-Julien-Beychevelle

## UP 6 - Les bords d'estuaire de Saint-Julien/Pauillac/Saint-Estèphe

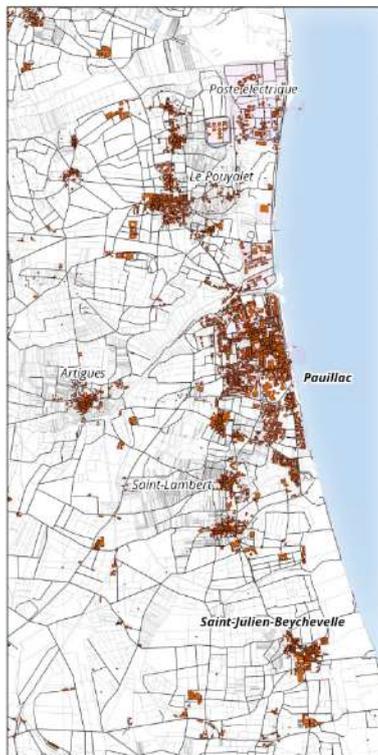


## Zoom sur Pauillac

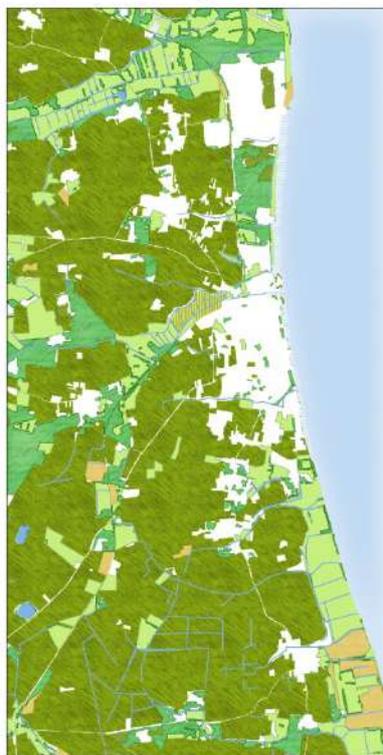
Fond morphologique



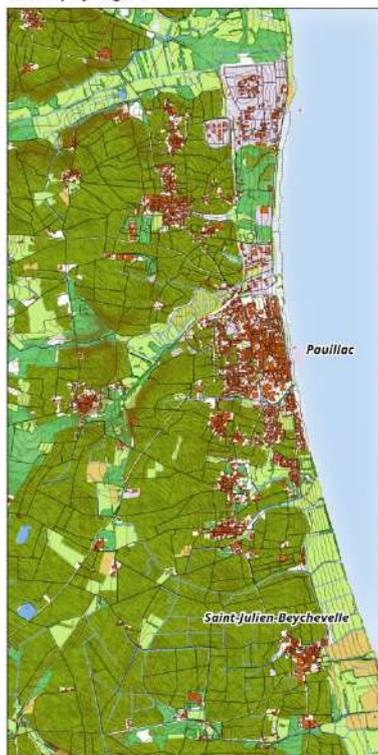
Trame urbaine et parcellaire



Occupation des sols agricole et forestière



Carte paysagère



-  Forêt mixte
-  Prairies
-  Vignobles
-  Cultures
-  Bâti
-  Activités
-  Réseau hydrographique

0 1 2km ↑ Nord

Cartographie : Agence Folléa-Gautier - Source : IGN



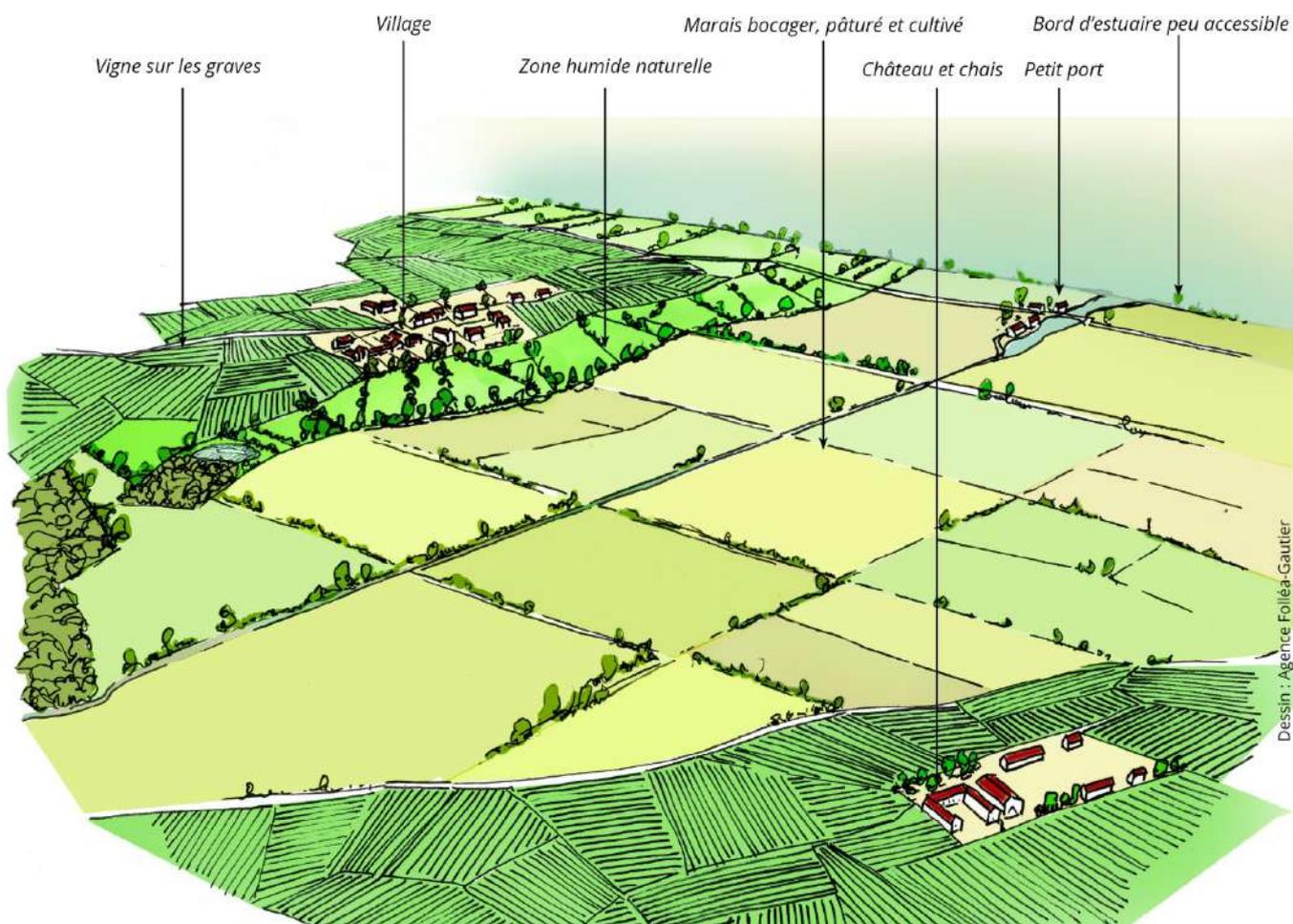
## 7. Les vignes et les marais estuariens de Lesparre/Saint-Christoly : Gaillan-en-Médoc/Lesparre-Médoc, Saint-Seurin-de-Cadourne, Saint-Yzans-de-Médoc, Bégadan, Saint-Christoly-Médoc

- La vigne de la plaine
- Les marais bocagers et l'élevage bovin
- Les marais cultivés
- Les zones humides naturelles
- Les petits ports
- Les bords de l'estuaire peu accessibles



Le marais d'Ordonnac et la vigne de Cadourne

## UP 7 - Les vignes et les marais estuariens de Lesparre-Saint-Christoly



## 2. Diagnostiquer : points forts, points faibles, tendances et enjeux

### 2-1 - Les points forts : sept valeurs paysagères clefs du Médoc à l'échelle du SMERSCoT

**Qu'est-ce qui fait en synthèse la valeur des paysages Médocains ? A quoi faut-il porter attention en priorité ? Reconnaître ces valeurs, c'est offrir la possibilité d'inscrire le devenir du territoire Médocain dans le droit fil de son identité fondatrice**, quels que soient les scénarios qui se dessinent.

C'est permettre la poursuite de la construction de sa personnalité, sans la nier par méconnaissance. C'est donc une source d'inspiration pour « valoriser » le territoire, et pour guider les prescriptions et recommandations à porter au SCoT.

Mais avant cela, c'est aussi une base commune à tous sur laquelle il est possible de fonder un regard critique construit sur les processus de transformation du pays, afin de juger de façon partagée s'ils « valorisent » ou s'ils « dévalorisent » le paysage. L'identification des valeurs paysagères peut aussi alimenter les réflexions de « marketing territorial », telles qu'elles ont été menées au sein du Pays Médoc en partenariat avec le Conseil départemental de Gironde et Bordeaux Gironde Investissement en 2010. Enfin elle peut alimenter les stratégies de développement touristique, reconnu comme un fort levier du développement dans le diagnostic territorial élaboré par le Pays Médoc en janvier 2013.

**Sept valeurs sont identifiées ci-dessous :**

#### 1. L'étendue grandeur nature

Si Bordeaux et sa périphérie constituent la grande ville, le Médoc en revanche compose la grande nature. Car le Médoc, le vrai, est d'abord constitué de grands espaces non bâtis, qui signent son identité paysagère : grande forêt, grand vignoble, grandes dunes, grande plage, grand océan, grands marais et grand estuaire : toute la « nature » Médocaine est grande. Cette dimension hors norme en fait un espace de vie au grand air, de respiration, d'évasion, et c'est sans doute cela sa première valeur. Elle se traduit dans les usages par des activités aussi différentes que la chasse et le surf, la pêche et le naturisme, le vélo et le cheval, le camping et les haltes nautiques, mais toutes sont fondées sur cette grandeur nature. Ces usages ne sont pas réservés aux touristes européens ou aux urbains bordelais : la valeur de la grande nature est vécue et construite par et pour les Médocains tout autant. Il y a certes des conflits d'usages latents ou existants entre ces intérêts variés ; mais ils ont vocation à se régler sur la reconnaissance mutuelle de cette valeur partagée qui fait le sens profond du Médoc, sa personnalité. Autrement dit la grandeur nature est non seulement une valeur touristique ou de loisirs, mais aussi une valeur fondamentalement culturelle.

#### **L'enjeu :**

Porteur de cette valeur, le Médoc doit clairement se positionner vis-à-vis de la métropole Bordelaise : le grignotage de ce grand espace par une urbanisation extensive de banlieue résidentielle lui fait perdre son premier atout, son principal trait de caractère. Passer de la grandeur nature à la petite banlieue, c'est clairement l'affaiblir, voire le faire progressivement disparaître.





Les immenses étendues dunaires et forestières



Le grand marais de Queyrac vers Lesparre-Médoc



Les longs quais de Pauillac

## 2. Le jardin viticole

**Le Médoc à l'échelle du SMERSCoT produit les vins parmi les plus prestigieux et célèbres au monde à travers 8 appellations différentes: le Médoc, le Haut-Médoc, Margaux, Moulis-en-Médoc, Listrac-Médoc, Pauillac, Saint-Estèphe, et Saint-Julien-Beychevelle.** Parmi les cinq Premiers grands crus classés, quatre se situent dans la Médoc : Château Lafite- Rothschild, Château Latour, Château Margaux, et château Mouton Rothschild. Les paysages sont donc porteurs de cette valeur économique et contribuent à l'image de marque du pays : la vigne, taillée au cordeau, peigne soigneusement les croupes et les terrasses, jusqu'à l'horizon ; elle semble mettre en scène et dessiner les perspectives à la française des châteaux partout présents et bien visibles. Elle ouvre largement les vues sur le grand paysage de l'estuaire à l'est, mais aussi des marais au nord et de la forêt à l'ouest. L'ensemble fait du Médoc un véritable jardin viticole, dont la qualité paysagère est rehaussée par la présence ponctuelle de petit patrimoine construit et végétal. La RD2, souvent appelée « route des châteaux », offre un parcours privilégié pour découvrir ce paysage-jardin.

### L'enjeu :

Cette qualité soignée, originale et identitaire, vient par endroits se briser sur des limites d'urbanisation ou sur des abords de routes banals et peu avenants. Elle est aussi affaiblie vers l'intérieur des terres en retrait des rives estuariennes, sur les larges terrasses plates où la monoculture de la vigne n'est pas compensée par la présence dense des châteaux, les ouvertures sur l'estuaire, l'animation des reliefs, la présence de bois et forêts.



Le château Fonréaud entre Bouqueyran et Listrac-Médoc



Le dessin des vignobles soignés vers Corbian



La RD2 vers Saint-Julien-Beychevelle, une séquence « Parc »

### 3. Le littoral estuarien

Vivant entre estuaire et océan, les médocains sont des gascons maritimes, selon Pierre Veilletet. Mais dans cette dualité, **c'est bien l'estuaire qui est le littoral véritable du pays. Il porte la mémoire vivante du Médoc.** C'est là, et non sur le rivage mouvant d'un océan hostile, que les ports assuraient les échanges commerciaux, le transport des marchandises, l'exportation du vin, le déplacement des personnes.

C'est là que Pauillac a prospéré, déroulant mille mètres de façade urbaine estuarienne. C'est à proximité immédiate de ses eaux que les propriétés viticoles les plus prestigieuses ont fleuri, profitant de la présence des ports, mais aussi des graves les plus drainantes, du microclimat le plus favorable, et de la vue lointaine la plus belle.

#### L'enjeu :

L'invention du tourisme balnéaire, puis l'avènement de la route, de la voiture et du camion, ont retourné le Médoc vers l'ouest. Mais l'attraction magnétique de l'estuaire et de sa lumière est là, ainsi que son patrimoine paysager, architectural et naturel : petits ports de pêche et de plaisance, villages postés à distance sur les croupes, quais de Pauillac, châteaux viticoles et perspectives estuariennes, fins marais fauchés ou pâturés, rives arborées piquées de carrelets, ... un peu endormi mais **vivant et préservé, le potentiel est intact.**



La pêche au carrelet entre Pauillac et Saint-Julien-Beychevelle



Crevettier au port de la Maréchale



Une généreuse ouverture sur l'estuaire depuis les vignes de Saint-Seurin-de-Cadourne

## 4. La fenêtre océanique

**Par la commune du Porge, le territoire du SMERSCoT s'ouvre sur une douzaine de kilomètres sur le littoral Atlantique**, soit moins de 15% du linéaire océanique Médocain. Il n'offre pas de lagune comme le Bassin d'Arcachon au sud, ou de lacs comme ceux de Lacanau et d'Hourtin au nord.

Pour autant **cette portion de littoral contribue de façon majeure à la valeur du territoire** : l'alternance des dunes et des lèdes anime agréablement le paysage forestier des pins maritimes, et la dune blanche bordière ouvre des vues remarquables sur l'infini de l'océan, de la forêt et de la plage, offrant certainement un des paysages de respiration les plus puissants, vastes et généreux d'Europe. Cette fenêtre océanique, la plus proche de Bordeaux, constitue un point d'attractivité majeur pour les loisirs de nature : baignade, surf et kit surf, vacances naturistes avec le vaste village naturiste de la Jenny (130 ha), golf, camping de la Grigne (40 ha), parcours d'accrobranche, restaurants-guinguettes, piste cyclable du littoral, ...

### L'enjeu :

Paradoxalement, ce littoral sableux, longtemps inhospitalier et honni pour son caractère mouvant et dangereux, compose aujourd'hui un des espaces les plus stables en termes de vocation et d'image, grâce au statut domanial de la forêt qui le protège. C'est plus au nord, hors du territoire SMERSCoT, que le Médoc apparaît fragile, soumis à la puissance de l'érosion marine. Mais ce n'est pas sans incidence sur l'intérieur des terres : Lesparre-Médoc, par exemple, n'est qu'à une dizaine de mètres d'altitude et les marais à ses pieds sont juste à 2m au-dessus du niveau de la mer.



L'océan et la plage, vue depuis la dune bordière

## 5. Les marais

Dans le paysage du Médoc, les marais qui accompagnent en linéaire les jalles servent de faire-valoir à la vigne : leur planéité et leur couleur verte uniforme soulignent par contraste les croupes graveleuses qui les bordent et les dominent légèrement, peignées par les rangs de vigne. Même étroits et accompagnant finement les jalles et les rives de l'estuaire, **ils viennent opportunément offrir un peu de diversité paysagère et écologique** dans les larges étendues viticoles. Mais les marais composent aussi des ambiances spécifiques, notamment au nord de Saint-Estèphe où ils s'élargissent. Très maîtrisés par l'homme, dessinés au cordeau par le carroyage régulier des fossés, leur découverte sensible est beaucoup plus riche que ne laisse penser l'observation d'une photographie aérienne.

**La dominance de prairies de fauches et de pâtures permet le maintien de structures végétales comme les haies ou les arbres** aux silhouettes pleines et épanouies, favorables à la biodiversité et à la richesse des ambiances successives.

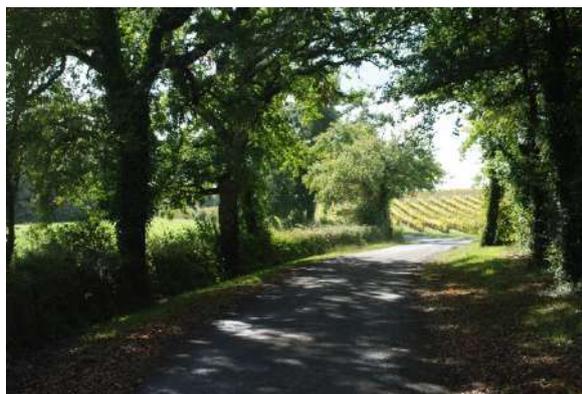
**Les zones humides** ainsi préservées contribuent à la biodiversité, à la gestion hydraulique du territoire, à l'attractivité paysagère du Médoc et à la diversité des usages pour la chasse, la pêche, l'observation de la nature et la randonnée pédestre, équestre et cyclable.

### L'enjeu :

Malgré ces qualités, ce patrimoine culturel autant que naturel n'est que peu reconnu et mis en valeur.



Clairière viticole vers Canissac



Sortie du marais de Saint-Yzans-de-Médoc



Marais pâturé et bocagé avec à l'horizon le clocher de Gaillan-en-Médoc



Marais d'Ordonnac et ruines de l'abbaye de l'Isle

## 6. La campagne Médocaine

Entre le Médoc des pins et celui de la vigne, qui font les traits de caractère marquants du pays, **la couture Médocaine évoquée plus haut déroule un paysage de transition original et fragile**. La RD 1215 la suit grosso modo, et les villes de Castelnau-de-Médoc, de Saint-Laurent-Médoc et de Lesparre-Médoc la ponctuent. Même si la forêt perdure, ce sont les chênes et par endroits les robiniers qui dominent, composant des ambiances tout autres que dans la pinède, avec davantage de luminosité et de diversité.

Les routes perdent leur rigueur rectiligne et se mettent à sinuer ; les airials taillés en trouées, avec leurs pâtures lumineuses piquées de chênes et de beaux bâtiments traditionnels diversifient les ambiances et les milieux ; plus à l'est, la vigne vient occuper les clairières, qui s'ouvrent progressivement au fur et à mesure que le tissu boisé se découpe en fine dentelle. Le paysage n'en est que plus subtil, comme approfondi et souligné par les plans successifs que composent les lisières et les bosquets. Enfin même les marais viennent tutoyer cette couture, notamment à Lesparre-Médoc et Gaillan-en-Médoc. Au total, c'est une véritable « campagne Médocaine » qui se forme, distincte à la fois de la pinède et des étendues viticoles plus simples : **territoire de vie plus intense grâce aux trois villes principales, au paysage plus composite et plus complexe que partout ailleurs, avec forêt feuillue et bois de pins, prairies et vignes, urbanisation d'habitat et d'activités, qui s'imbriquent ou se juxtaposent étroitement.**

### L'enjeu :

C'est dans cette campagne médocaine que l'essentiel du développement de l'urbanisation s'opère : il tend à la fragiliser et à la banaliser et ce d'autant qu'elle reste relativement peu reconnue, comme écrasée par la force de la pinède d'un côté et celle de la vigne de l'autre.



Airial pâturé par des chevaux vers Lesparre-Médoc



L'élégance des parcours dans la forêt feuillue de chênes

## 7. Le patrimoine construit

Le territoire du SMERSCoT, étiré de l'estuaire viticole à l'océan en passant par la lande des pins, offre **un patrimoine construit remarquablement varié et délicat** : en termes de formes urbaines, le contraste et la diversité sont étonnants **entre la densité serrée et minérale des bourgs viticoles, l'aération verte et lumineuse des aïrials de la lande, les ponctuations forestières discrètes des villas sous les pins du littoral** (la Jenny).

En termes d'architecture, les châteaux viticoles, souvent des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècle, affichent largement leur éclectisme architectural dans le paysage ouvert de la vigne. Pauillac, vraie et seule petite ville viticole à l'aval de Bordeaux, déroule longuement sa façade urbaine soignée au soleil levant de l'estuaire ; les bourgs viticoles plus modestes offrent le charme de leurs maisons mitoyennes soigneusement construites en pierre calcaire blonde ; dans les aïrials de la lande, les maisons, bergeries et bâtiments agricoles marient délicatement la pierre, la brique et le bois, voire le torchis ; les ruines de l'abbaye de l'Isle à Ordonnac et l'abbaye de Vertheuil à proche distance sont les fleurons de l'architecture religieuse.

**De multiples et précieuses petites constructions émaillent les arpens de vigne (moulins, tourelles, cabanes de pierre)**, les bords de jalles (moulins comme le moulin de Tiquetorte à Moulis) ou les rives de l'estuaire (avec les carrelets gracieux perchés sur leurs échasses) : modestes et fragiles, elles font la saveur des paysages du SMERSCoT et bénéficient à ce titre d'un inventaire du patrimoine architectural et paysager des communes riveraines de l'estuaire mené depuis 2010 par la Région et le Conseil départemental. Quant à l'architecture contemporaine, elle redécouvre le bois qui facilite l'inscription paysagère des nouveaux bâtiments, dans un cadre souvent arboré.

### L'enjeu :

Cette architecture de qualité fait ainsi une part de la valeur du Médoc et de son charme. Pour autant le Médoc est fortement soumis à un préoccupant processus de banalisation, qui se traduit non seulement dans l'architecture mais plus globalement dans l'urbanisme, les espaces publics, les clôtures et les plantations : tandis que les cœurs de bourgs sont délaissés et vieillissants, les abords et les linéaires routiers voient proliférer la maison individuelle isolée standard, refermée sur elle-même par ses clôtures et ses thuyas.





La diversité du patrimoine bâti médocain



## 2-1 - Les points faibles

Les points faibles en matière de paysage et de cadre de vie sont classés en trois catégories : ceux relatifs aux espaces construits, ceux concernant les espaces de nature, ceux enfin liés aux espaces de cultures (sylvicoles, agricoles et viticoles). Les problèmes plus locaux figurent sur les cartes diagnostics du territoire du SMERSCOT. Au total une dizaine de points faibles sont mis en évidence.

### 1. Des paysages bâtis en voie de dégradation

#### Un paysage bâti récent excessivement banal (formes urbaines, architecture, végétal et clôtures, espaces publics)

Bien que longtemps préservé par son relatif isolement, et riche d'un patrimoine urbain et architectural délicat et varié, le territoire du SMERSCoT n'a pas échappé au processus de banalisation du paysage construit qui sévit depuis quelques décennies : maisons individuelles standardisées, isolées sur leur parcelle, refermées par une végétation horticole opaque doublées parfois de clôtures en dur.

Ce phénomène est d'autant plus marquant dans le paysage qu'il suit volontiers les routes par lesquelles l'habitant ou le visiteur passe : les maisons se branchent sur le réseau les unes à la suite des autres. De longs linéaires routiers sont ainsi refermés par les maisons et leurs jardins clôtés, dessinant un paysage de banlieue linéaire, paradoxalement assez étouffant pour un pays de grande nature, sans ouvertures ni espaces publics. La banalité du paysage produit est aggravée par les réseaux aériens qui suivent l'ensemble.



Des paysages habités gravement banalisés et refermés par les clôtures et les plantations horticoles type thuyas.



Banalisation de la forme urbaine par défaut de centralité et de densité d'activités



Cas d'entrée de ville banalisée par l'urbanisation

## L'enjeu :

Cette urbanisation linéaire et diffuse pose plusieurs difficultés :

### > des problèmes de paysages visuels qui sont aussi économiques et écologiques :

- l'identité médocaine s'efface aux yeux des usagers et des habitants, dévalorisant le pays, affaiblissant son caractère et son attractivité comme cadre de vie, de loisirs et de tourisme
- l'identité des bourgs s'affaiblit dès lors qu'ils tendent à se rabouter les uns aux autres
- les entrées de villes et de villages se dégradent.

### > des problèmes de paysages vécus, qui sont aussi sociaux, économiques et écologiques :

- l'absence d'espace public réduit d'autant les possibilités d'échanges sociaux
- la dispersion impose l'usage quasi exclusif de la voiture pour les déplacements ; cela aggrave ce manque d'échanges sociaux (sauf covoiturage), contraint fortement ceux qui n'ont pas de véhicules et contribue à la pollution atmosphérique par l'émission de GES
- cet urbanisme routier et linéaire rend les habitants très dépendants du coût de l'énergie, socialement et économiquement fragiles
- la surconsommation de l'espace artificialise les sols, réduit les espaces de production agricoles ou forestières et complique leur gestion
- enfin l'allongement linéaire de l'urbanisation fragilise la trame verte et bleue en réduisant les coupures d'urbanisation, les espaces de respiration, les corridors biologiques, et plus globalement les continuités paysagères et écologiques. Si les dimensions même du territoire et la présence de la vigne limitent le problème à l'échelle du SMERSCoT, certains secteurs se trouvent néanmoins déjà fragilisés par ce processus : notamment à l'est de Castelnau autour d'Avensan, au sud et à l'est de Lesparre-Médoc. Ils représentent l'amorce d'un phénomène existant plus au sud, entre Saint-Médard-en-Jalles, Saint-Aubin-de-Médoc, Le Pian-Médoc, Le Taillan-Médoc.

Contrairement à ce que l'on peut croire, ce phénomène ne touche pas seulement le sud Médocain sous pression de la métropole Bordelaise, avec Castelnau, Saint-Laurent-Médoc, Sainte-Hélène, ou Le Porge. Il concerne aussi le nord et les abords de Lesparre (avec Gaillan) et les abords de Pauillac (avec Cissac, Saint-Sauveur). Le coût moindre du foncier favorise des formes d'urbanisation individuelle extensives. C'est en réalité moins en nord-sud que l'on établit des différences qu'en est-ouest :

- > **à l'est** la vigne joue de sa valeur économique et limite la croissance des villes et des villages. Mais la rareté du foncier provoque des télescopages parfois brutaux des champs de vigne avec les logements neufs, sans transition. Le problème est donc moins quantitatif que qualitatif
- > **à l'ouest**, dans la grande pinède, l'urbanisation reste modérée au regard de l'étendue forestière ; c'est néanmoins là que l'influence de la métropole Bordelaise se lit dans le sud du territoire du SMERSCoT, par les larges extensions des bourgs opérées sans conforter fortement leurs centres : à Sainte-Hélène, au Porge, à Brach, etc.
- > C'est finalement **au centre**, dans la campagne médocaine, tout le long de la couture médocaine, que les phénomènes d'urbanisation sont les plus marqués quantitativement. Ce point est développé ci-dessous.

## La RD 1215 (ex RN 215), une vitrine du territoire dévalorisée (publicités, activités)

La RD1215 compose l'artère principale du Pays Médoc, en desservant tout le pays par son « milieu », dans les marges de la forêt et aux portes du vignoble. Longue de 85 km entre le Taillan et le Verdon, elle parcourt une petite cinquantaine de kilomètres dans le territoire du SMERSCoT. En termes de paysage, cette route pâtit d'une forme de monotonie, par les longues lignes droites successives que l'utilisateur emprunte (jusqu'à 20 km sans un virage entre Saint-Laurent et Lesparre), par l'absence de reliefs et par le caractère essentiellement boisé et refermé du parcours. Mais elle souffre en outre d'un développement excessif et anarchique des enseignes et panneaux publicitaires qui s'égrènent sur son parcours, ainsi que de bâtiments d'activités, dont la problématique zone d'activités de l'entrée sud de Lesparre-Médoc.

### L'enjeu :

Vitrine première du Médoc, parcourue par les visiteurs comme par les usagers quotidiens, la RD1215 mérite un véritable projet d'ensemble pour animer et requalifier le paysage de ses abords, bien au-delà des seules considérations sécuritaires. Sauf forte volonté politique, ce projet de paysage pourra difficilement se mettre en œuvre par lui-même. Le levier efficace sera l'évolution même de la RD1215 en matière de transports et déplacements, comme la création d'un Transport en commun en site propre par exemple. Le SCoT pourra aussi prévoir des dispositions de protection des abords de la route, pour éviter l'urbanisation linéaire sans maîtrise des effets de vitrine, la dégradation des entrées de villes, la banalisation des paysages et la réduction des espaces de respiration et couloirs biologiques.



L'urbanisation commerciale linéaire en entrée de Lesparre-Médoc accompagnée d'un cortège de panneaux : une vitrine du territoire déqualifiée.

## Des centres bourgs dévitalisés, un patrimoine bâti fragilisé

Paradoxalement, les bourgs viticoles du SMERSCoT, malgré le prestige attaché à leurs noms, souffrent de vacance, de déprise, de paupérisation, de vieillissement du patrimoine bâti et plus globalement d'un manque de vie. Cette dévitalisation se perçoit sur tout le linéaire estuarien du SMERSCoT, de Saint-Julien-Beychevelle à Saint-Christoly-de-Médoc en passant par Pauillac, Saint-Estèphe, Saint-Yzans-de-Médoc et Saint-Seurin-de-Cadourne. Au pays du produit de luxe, estampillé Saint-Julien, Pauillac et Saint-Estèphe sur les étiquettes de vin, cette paupérisation des bourgs du même nom est surprenante, assez spécifique au Médoc : la richesse du vin rejaillit très peu sur l'aspect des communes, leur habitat, leur espace public. Les besoins d'extensions, d'équipements ou de services nouveaux sont contraints par la vigne, laissant peu de terrains disponibles ; enfin le départ de la Shell de Pauillac dans les années 1980 n'a jamais été digéré et compensé par des activités aussi pourvoyeuses d'emplois.

### L'enjeu :

A quelque chose malheur est bon : par ce manque de dynamisme, le patrimoine urbain et architectural reste globalement préservé des atteintes contemporaines à leurs abords, même si Pauillac souffre de marges estuariennes nord industrielles et sud résidentielles peu attractives. Mais cet héritage s'abîme faute d'entretien et de rénovations suffisantes. Dans cette situation, la pression de la métropole Bordelaise peut être une chance, avec une population plus aisée attirée par cette qualité urbaine et architecturale et financièrement capable d'investir. C'est ce que l'on observe au sud du territoire du SMERSCoT, sur les communes voisines de Macau, Cantenac, Lamarque, Cussac et Margaux. Mais il faut pour cela amorcer la pompe et travailler à l'attractivité des communes : installation de services de proximité, requalification des espaces publics, renouvellement urbain, aides à la rénovation et à la restauration, adaptation du bâti aux besoins contemporains (dimension des logements, cours, jardins et terrasses, etc.).



Un manque d'intensité urbaine et d'espaces publics attractifs



Un patrimoine bâti urbain intéressant mais à l'abandon

## 2. Des paysages de nature insuffisamment reconnus

### Des bords d'estuaire oubliés

Outre le problème de la dévitalisation des bourgs viticoles de l'estuaire, évoqué ci-dessus, l'ensemble des rives du territoire du SMERSCoT pâtit d'un manque de dynamisme. Le détournement du transport vers la route au détriment du fleuve a laissé les petits ports orphelins de leur vocation. L'accès à l'estuaire reste le plus souvent ponctuel, à la faveur des petites routes en culs-de-sac qui desservent les petits ports.

Il n'y a qu'entre Pauillac et Saint-Estèphe que l'on suit les rives de l'estuaire, mais en voiture (pas de piste cyclable ni de chemin piétonnier) et en longeant la zone industrielle de Trompeloup sur 3 kilomètres. Les abords de Pauillac ne sont pas problématiques qu'au nord : au sud, les extensions d'urbanisation ont conquis les rives même de l'estuaire, y compris par des collectifs assez peu adaptés.

Les ports eux-mêmes, malgré la charte paysagère et environnementale de l'estuaire signée en 2006 par les acteurs concernés (SMIDDEST - Syndicat Mixte pour le Développement Durable de l'Estuaire de la Gironde, créé en 2001), n'ont pour l'heure pas fait l'objet d'actions de valorisation marquantes. Et hormis à Pauillac en cadre urbain, on ne trouve pas de restaurant-guinguette dans le cadre naturel des rives, la loi Littoral s'appliquant sur les communes estuariennes.

### L'enjeu :

Face à ce problème de déshérence, reconnu depuis longtemps, diverses actions ont été mises en œuvre au cours des dernières années, sous la houlette des collectivités locales ou du SMIDDEST. Les fêtes et manifestations contribuent également à l'animation de l'estuaire. Le réaménagement des quais de Pauillac par la commune et le Conseil départemental de la Gironde constitue un effort très important de reconquête des rives de l'estuaire, dans la seule séquence urbaine existante. Mais malgré son importance il reste ponctuel à l'échelle du territoire du SCoT. Il restera à offrir un parcours continu en mode doux des rives de l'estuaire pour intensifier les usages et les possibilités de découvertes liés au fleuve.



Bords de l'estuaire occupés par un parking à Beychevelle

## Des paysages de marais peu valorisés

Malgré leurs grandes qualités paysagères et écologiques, les marais restent très peu valorisés : on ne longe pas les marais qui s'étirent en bord d'estuaire de Beychevelle à Pauillac (6 km).

Le marais de Reysson (Estey d'Un entre Saint-Estèphe et Saint-Seurin-de-Cadourne) ne bénéficie pas de circulations douces. Le marais d'Ordonnac non plus, malgré sa qualité paysagère rehaussée par la silhouette des ruines de l'abbaye de l'Ile sur sa butte ; le marais de By non plus.

Le marais de Gaillan-en-Médoc (Queyrac) est davantage parcouru de chemins, mais malheureusement non reliés à Lesparre-Médoc dont le centre-ville est pourtant immédiatement proche. Alors que la rive droite de l'estuaire, au cours des dix dernières années, a créé trois grands sites de nature (Parc Estuaire, Pôle Nature de Vitrezay et Terres d'Oiseaux), la rive gauche n'en compte pas, hormis les visites assurées par le CPIE dans les marais du Nord-Médoc au Verdon.

### L'enjeu :

Si les marais sont valorisés pour l'agriculture et pour la chasse, ils restent insuffisamment connus et accessibles pour le public. Leurs vastes échelles militent pour des parcours à pied, mais aussi à vélo, à cheval et par bateau là où les chenaux et les conditions écologiques peuvent le permettre. Cela supposerait sans doute un marais davantage affecté à la découverte de la nature, qui devienne une véritable destination en rive gauche.



Les marais de Gaillan-en-Médoc et de Lesparre-Médoc : une valorisation agricole et cynégétique qui ne suffit pas à les rendre attractifs pour le public (promenades à pied, vélo, cheval, observatoire des oiseaux, agritourisme)

### 3. Des paysages de cultures simplifiés

#### Un paysage de pinède insuffisamment diversifié

La grande lande, transformée il y a 150 ans en pinède pour des raisons économiques (et sanitaires), reste un espace de production économique aujourd'hui. C'est une forêt cultivée, monospécifique de Pin maritime, et traitée pour sa majorité en futaie régulière. Le Pin maritime occupe la quasi-totalité des surfaces forestières (les peuplements de Chêne pédonculé occupent seulement 5 % des surfaces forestières sur le plateau landais), d'où la grande homogénéité apparente qui caractérise ce massif. Dans le territoire du SMERSCOT, sa dimension sociale et écologique reste ainsi très limitée :

- peu ou pas de forêt publique hors du littoral,
- une piste cyclable au sud issue d'une ancienne ligne de chemin de fer et desservant Salaunes, Sainte-Hélène, Saumos et Le Porge,
- pas de GR hormis le GR 8 au pied des dunes au Porge,
- à peu près pas d'inventaires écologiques ou paysagers ayant conduit à des dispositions d'identification, encore moins de préservations et de protections.

Les éléments de diversité paysagère et écologique ont été réduits : landes rases, bois de chênes, airials, lagunes, zones humides, ripisylves, ont disparu ou se sont raréfiés sous la logique du drainage et de la monoculture de pin ou de maïs. La monoculture entraîne une fragilité structurelle du massif, à la merci des tempêtes (comme la tempête Martin de 1999 qui a très durement touché le Médoc, la plupart des parcelles situées sur le plateau landais ayant subi plus de 80% de dégâts) et des insectes ou champignons ravageurs qui profitent de l'affaiblissement du massif après tempête pour prospérer.

#### L'enjeu :

En termes de paysage, l'enjeu pour la grande pinède est d'être préservée durablement : pour sa vocation économique au premier chef, même si celle-ci a évolué (du gemmage au bois) et peut encore évoluer (de la pâte à papier au bois énergie ou au bois d'œuvre ... ou au gemmage), et comme grand espace de « nature », d'échelle européenne majeure. Cette dimension durable suppose aussi une place faite à la diversité, pour limiter les risques (incendies, tempêtes, maladies), pour identifier et conforter les qualités écologiques des milieux, et enfin pour renforcer l'attractivité sociale de ce vaste paysage, notamment par un réseau maillé de pistes cyclables et cavalières.



La RD 107 vers Le Temple, en droite ligne à travers les pins



La monotonie du vaste plateau landais est aggravée par les monocultures qui raréfient les éléments de diversité paysagère et écologique

## Un cœur viticole médocain trop neutre

Entre les vignes en clairières au marge de la campagne médocaine et les vignes estuariennes à proximité immédiate de la Gironde, le vignoble médocain s'étend sur les terrasses aplanies des terrains tertiaires, composant un paysage sans attractivité particulière : vastes surfaces plates, mono cultivées, ne disposant pas de la variété offerte par les lisières des forêts et des bois, ou de celle offerte par les châteaux et les ouvertures sur l'estuaire. Ce phénomène est ancien : en 1838, Stendhal parcourt le Médoc de Pauillac à Lesparre-Médoc sans éprouver d'émotions particulières devant le paysage traversé. D'où une description clinique des vignes « qui couvrent ici tout ce qui n'est pas bois de pins » : Et d'ajouter : « Tout ce qui n'est pas bois et vignes en ce grand nom de Médoc fait que je le considère avec admiration » (extrait de l'Atlas des paysages de la Gironde - Conseil Départemental).

### L'enjeu :

Largement parcourus entre Saint-Laurent-Médoc et Pauillac, un peu moins à l'est de Lesparre, ces paysages viticoles méritent d'être valorisés pour s'inscrire dans la logique du « jardin viticole » qui signe l'identité Médocaine dans ce qu'elle a de plus valorisant : enterrement des réseaux aériens, mise en valeur des points de vue sur le grand paysage, résorption des points noirs bâtis, replantation de structures végétales arborées, etc.



Grande étendue viticole aplanie vers Pauillac



Grande étendue viticole aplanie vers Condissas

## 2. Synthèse des enjeux

### Les valeurs paysagères du Médoc

Paysages	Atouts
Les grandes étendues de nature	Un atout à faire valoir vis-à-vis de la métropole bordelaise, en conservant le contraste entre la ville et sa couronne naturelle (notamment sur les marges sud du territoire autour de Castelnau-de-Médoc)
Le jardin viticole	Un paysage soigné, original et identitaire, révélateur de la grande qualité des vins médocains
Le littoral estuarien	Un lieu qui parle de toute l'histoire du Médoc, de son activité portuaire, son patrimoine bâti, ses exploitations viticoles et agricoles, son patrimoine naturel.
La fenêtre océanique	Le littoral est un lieu très apprécié des Bordelais et des vacanciers ; sa vocation naturelle et touristique est affirmée. La proximité de la métropole bordelaise pèse cependant sur cet espace fragile qui à certaines périodes de l'année est sur fréquenté.
Les marais	Des espaces naturels ou pâturés qui apportent une diversité dans les paysages Médocains. Des lieux pour la découverte de la nature, faune et flore.
La campagne Médocaine	Riches et complexes, les paysages de campagne associent pinède, forêt de feuillus, vignes, prairies et villes. C'est là que l'essentiel du développement de l'urbanisation s'opère.
Le patrimoine construit	Une architecture variée, des formes urbaines adaptées aux milieux et aux paysages, toute une culture qui a tendance à être oubliée dans l'urbanisation récente.

### Les faiblesses et les menaces sur les paysages médocains

Paysages	Faiblesses et menaces
Un paysage bâti récent banal	Perte de l'identité des bourgs et affaiblissement de l'identité médocaine, de son caractère et de son attractivité spécifique.
Une campagne Médocaine consommée	Urbanisation linéaire ou diffuse le long des routes ; transformation des arials ruraux en zones périurbaines ;
La RD 1215, une vitrine du territoire dévalorisée	Développement excessif et anarchique des enseignes et panneaux publicitaires ; Urbanisation linéaire d'activités commerciales sans qualité aux entrées de villes.
Des centres bourgs dévitalisés	Un patrimoine de qualité à l'abandon et qui s'abîme et des espaces publics peu vivants.
Des bords d'estuaire oubliés	Un espace naturel peu accessible et peu mis en valeur.
Des paysages de marais peu valorisés	Peu accessibles, ils sont souvent méconnus alors qu'ils se situent non loin des zones habitées, notamment à Lesparre.
Un paysage de pinède insuffisamment diversifié	Une perte dans la diversité des paysages forestiers, par la disparition progressive des prairies et des forêts de feuillus autours des bourgs et des cours d'eau.
Un cœur viticole médocain trop neutre	Des espaces productifs moins qualitatifs, peu propices à la découverte des paysages.

Du diagnostic en matière de paysage, **huit enjeux majeurs ressortent** :

La campagne Médocaine	Comment reconnaître et composer ce territoire identitaire ?
Des lieux de vie au cœur de la nature	Comment maintenir les relations entre les tissus bâtis et les espaces naturels, agricoles ou forestiers
Des formes urbaines et architecturales spécifiques au Médoc	Comment construire et développer les bourgs en tenant compte du paysage dans lesquels ils s’ancrent ?
Un estuaire vivant	Comment « réveiller » le littoral estuarien ?
Un jardin viticole de renommé	Comment maintenir et préserver la qualité des paysages viticoles ?
Des paysages de marais reconnus	Comment permettre la découverte de ces paysages en tenant compte de leur gestion agricole ?
Des paysages forestiers diversifiés	Comment maintenir et gérer les forêts mixtes et les prairies aux abords des bourgs ?
Un littoral apaisé	Comment gérer la fréquentation touristique du littoral face à un espace naturel fragile ?



# LES 8 ENJEUX MAJEURS DE PAYSAGE POUR LE TERRITOIRE DU SMERSCOT

 Une campagne médocaine à reconnaître et à composer

 Des lieux de vie à relier aux grands espaces de nature

Des formes urbaines et architecturales à réancrer aux paysages

-  Les bourgs de l'estuaire
-  Les bourgs des vignobles
-  Les bourgs de la campagne médocaine
-  Les bourgs de la pinède
-  Les bourgs de l'océan

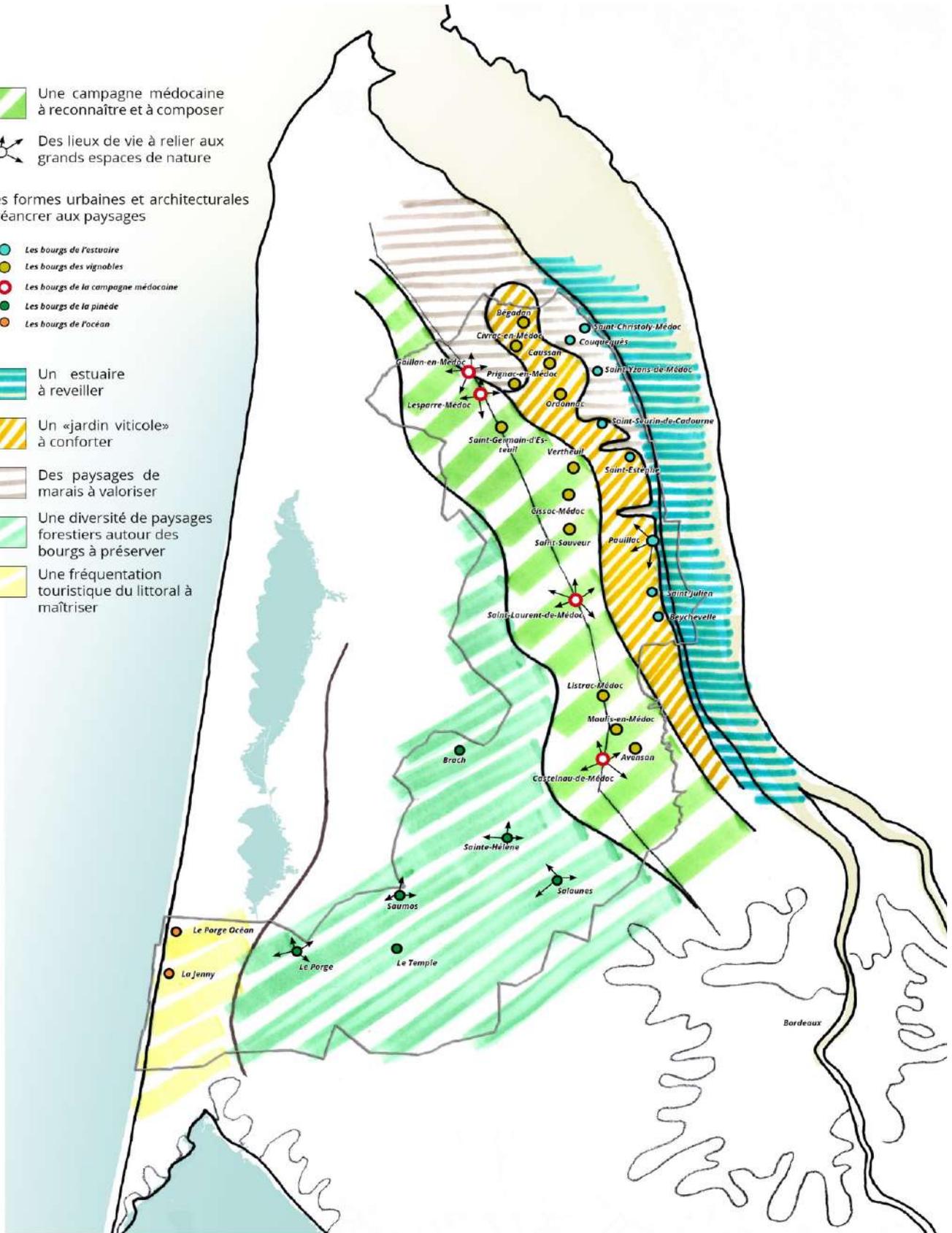
 Un estuaire à réveiller

 Un «jardin viticole» à conforter

 Des paysages de marais à valoriser

 Une diversité de paysages forestiers autour des bourgs à préserver

 Une fréquentation touristique du littoral à maîtriser



2014-01-09  
Echelle : 1/100 000e  
0 2 10 km







# #3

## Les gens d'ici : démographie, habitat, vie sociale



# 1. Une dynamique d'accueil qui s'intensifie et génère une diversification de la sociologie locale

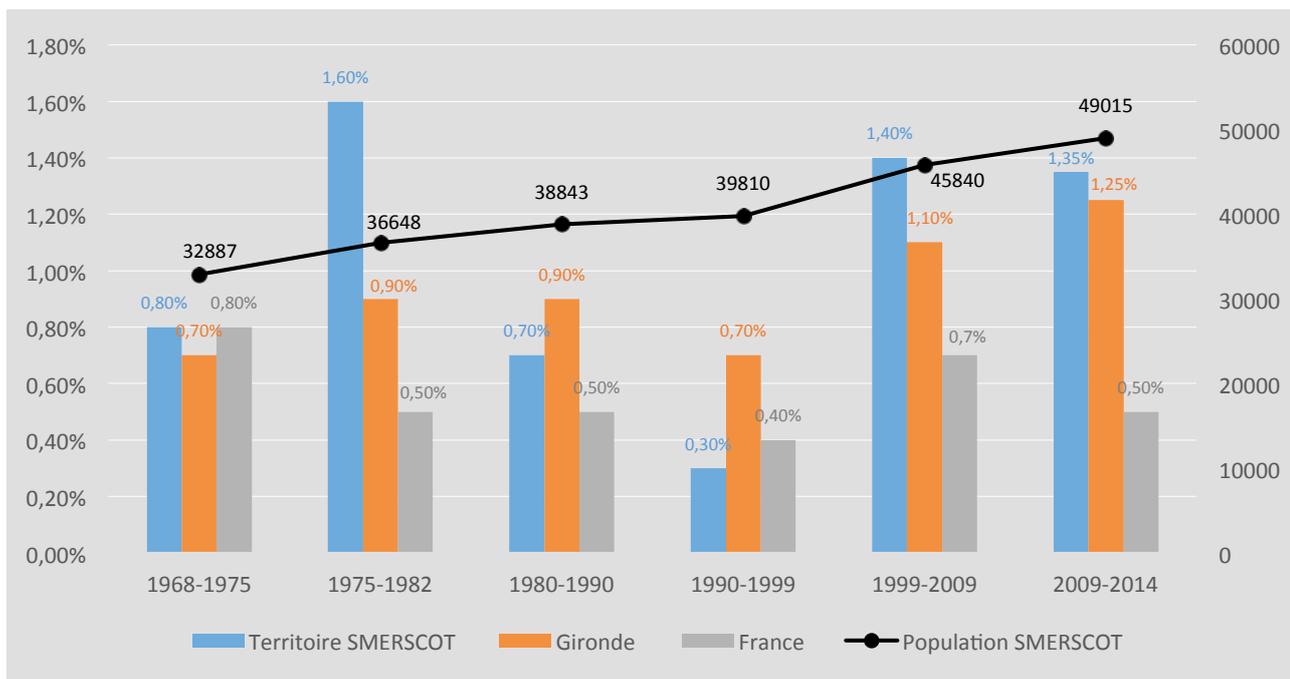
## 1.1 - Un rebond démographique alimenté par le solde migratoire

Le territoire du SCoT constitue un "espace relais" entre l'agglomération bordelaise, la presqu'île médocaine et le littoral girondin où convergent à la fois des dynamiques territoriales exogènes (mécanismes de desserrement de la métropole et processus de littoralisation) et des logiques de fonctionnement plus autonomes (intensité des échanges socio-résidentiels entre les différentes parties du Médoc, vieillissement d'une population ancrée sur le territoire et maintien d'une culture locale).

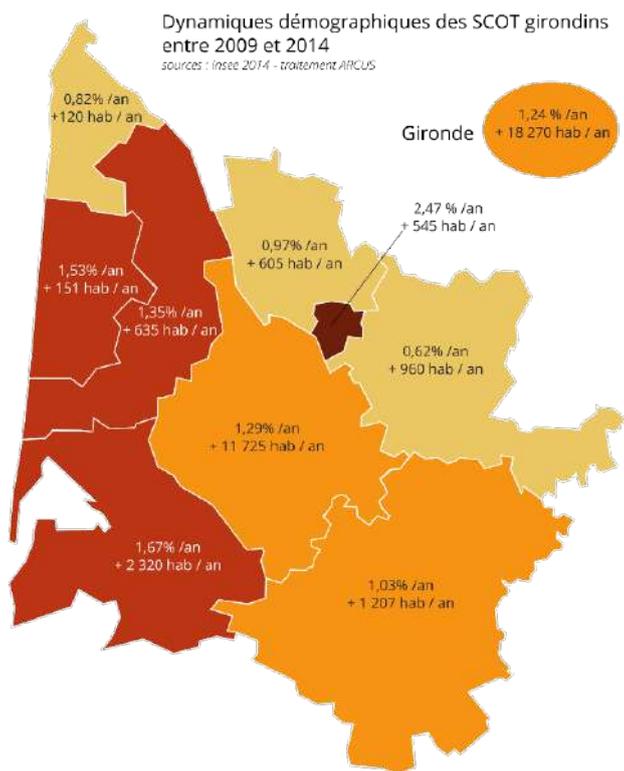
En 2014, le territoire du SMERSCoT comptait **49 000 habitants, soit près de la moitié de la population du Pays Médoc**. Bien qu'elle se soit intensifiée à partir des années 2000, la croissance démographique n'a pas connu une évolution linéaire depuis les années 1960.

Après avoir été confronté à un essoufflement de la croissance démographique dans les années 1980 et 1990, le territoire du SCoT a gagné près de 9 205 habitants entre 1999 et 2014, passant de 39 810 à 49 015 habitants, soit une augmentation plus significative que les moyennes locales et nationales (+ 1,4% par an en moyenne).

### Taux de croissance annuel moyen de la population par période

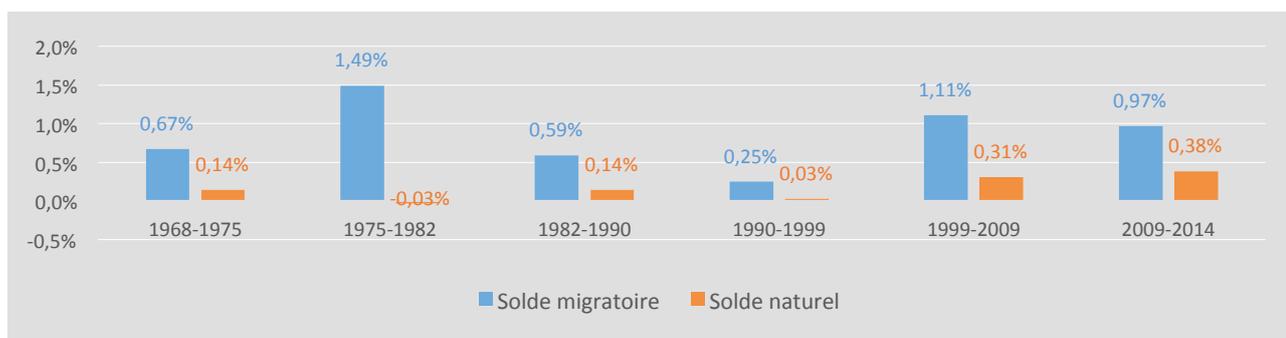


source : INSEE 2014



Au-delà des nuances internes aux différentes parties du territoire, **on constate d'une manière générale que ce rebond démographique prend essentiellement appui sur la dynamique d'accueil**, le solde migratoire ayant généré entre 70 et 80% de la croissance démographique du territoire entre 1999 et 2014.

#### Soldes naturels et migratoires du territoire du SMERSCOT par période



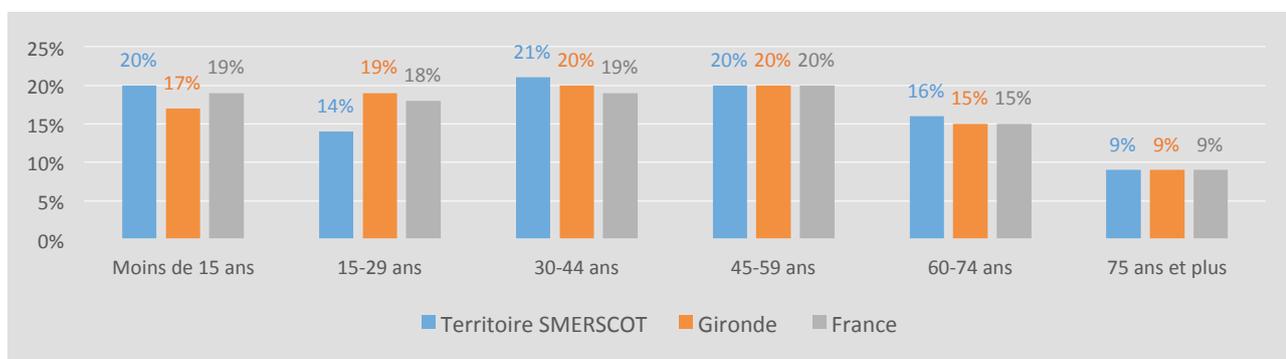
source : INSEE 2014

Il faut toutefois noter que la part du solde migratoire dans le taux de croissance annuel moyen a diminué entre les périodes 1990-1999 et 1999-2009, ce qui signifie que **les ménages s'installant que le territoire depuis 1999 ont un profil plus familial et tendent ainsi à réactiver la dynamique de natalité.**

## 1.2 - Une population jeune mais un vieillissement qui s'accélère

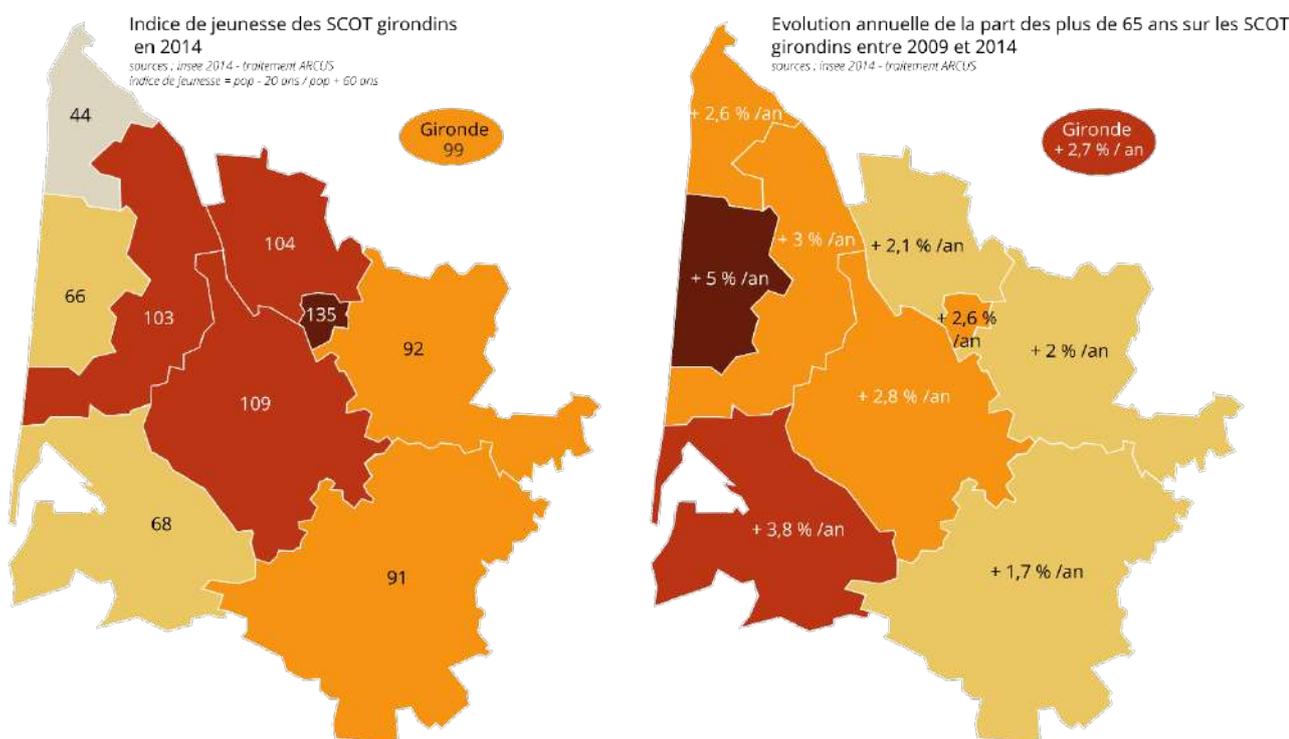
Le territoire du SCoT affiche une répartition par âge caractéristique des espaces périurbains, avec une population de moins de 15 ans assez nombreuse, un "creux" marqué chez les 15-29 ans et une représentation plutôt équilibrée des autres tranches d'âges.

### Répartition de la population par âge en 2010



source : INSEE 2014

L'indice de jeunesse du territoire, parmi les plus élevés des SCOT girondins, traduit **la dimension familiale du territoire**. Il n'en demeure pas moins qu'avec un accroissement annuel de 3 %, l'évolution des plus de 65 ans est globalement supérieure aux moyennes locales, exprimant de fait un **processus de vieillissement de la population plus marqué**.



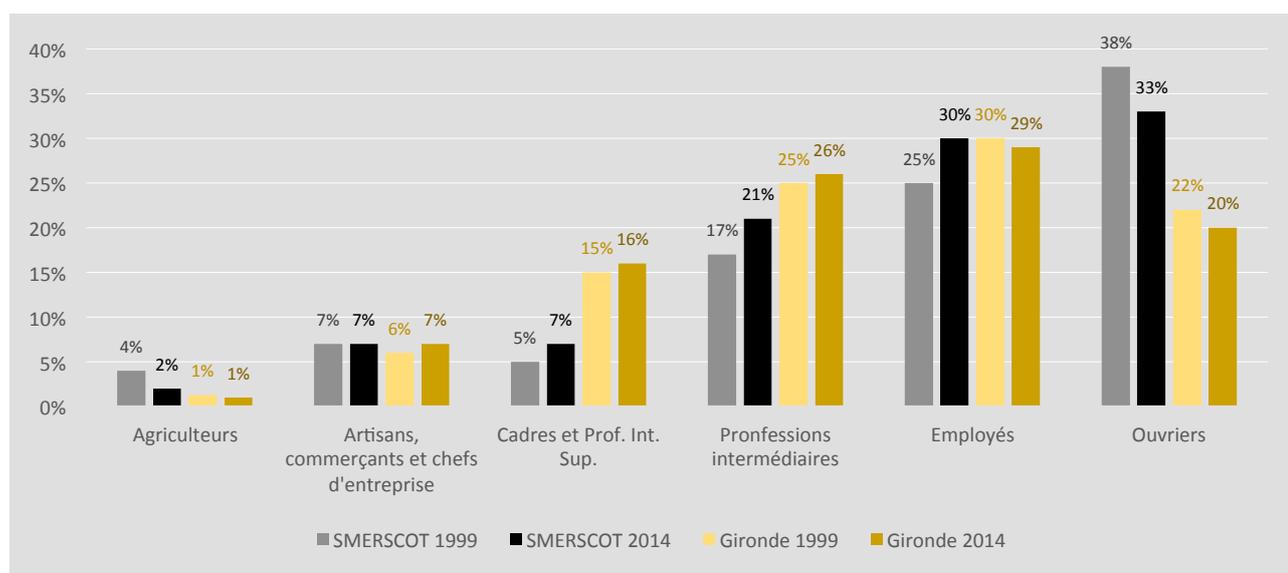
## 1.3 - Un fléchissement des spécificités socioprofessionnelles historiques

Sur le plan socioéconomique, le territoire du SCoT s'inscrit entre le quadrant nord-ouest de l'agglomération bordelaise, fortement doté en cadres et en professions du tertiaire, et un espace viticole et forestier où les proportions d'agriculteurs et d'ouvriers sont historiquement plus importantes.

Ce positionnement n'est pas sans effet sur la structure générale des catégories socioprofessionnelles, celle-ci s'inscrivant à la confluence de ces deux univers tout en étant relativement éloignée des moyennes girondines. Le territoire du SCoT compte ainsi davantage d'ouvriers et d'agriculteurs, mais sensiblement moins de cadres et de professions intermédiaires.

Toutefois, **à mesure que l'agglomération bordelaise se desserre et que la population du Médoc se renouvelle, on constate que la structure des catégories socioprofessionnelles se tertiarise et se rapproche progressivement des moyennes départementales.** En témoignent la diminution significative de la part des agriculteurs et des ouvriers et la progression des cadres, des professions intermédiaires et des employés.

### Evolution et répartition par CSP des actifs âgés de 15 à 64 ans en 2014



source : INSEE 2014.

## 2. Fragmentations entre Nord et Sud : un territoire contrasté sur le plan social

La plupart des indicateurs tendent à dessiner un territoire divisé entre le sud et le nord. Si ce schéma de lecture peut être nuancé à plusieurs égards, les dynamiques et les caractéristiques socioéconomiques mettent en évidence un clivage entre la **Médullienne, largement impactée par l'extension diffuse de l'agglomération bordelaise Médoc Cœur de Presqu'île, dont le développement et le fonctionnement relèvent de logiques plus endogènes.**

D'une manière générale, on observe que la ligne de partage entre ces deux territoires glisse progressivement vers le Nord sous l'effet du desserrement de la métropole : alors qu'il y a 10 ans Castelnau et Moulis représentaient le dernier rideau du fonctionnement périurbain (migrations pendulaires avec l'agglomération bordelaise, dynamiques socio-résidentielles...), Saint-Laurent apparaît aujourd'hui comme la nouvelle "bascule" entre un Nord qui garde pour l'essentiel ses particularités et un sud sous influence métropolitaine.

### 2.1 - Des dynamiques démographiques très contrastées

#### Evolution démographiques entre 1999 et 2014

Dynamiques démographiques <small>sources : insee 2014</small>	Populations municipales			Evolutions démographiques					
	1999	2009	2014	TCAM 1999 - 2009	Solde migratoire 1999-2009	Solde naturel 1999-2009	TCAM 2009-2014	Solde migratoire 2009-2014	Solde naturel 2009-2014
Médullienne	13 064	17 332	19 516	2,87%	2,2%	0,6%	2,40%	1,6%	0,8%
Médoc Cœur de Presqu'île	26 746	28 508	29 499	0,64%	0,5%	0,1%	0,69%	0,6%	0,1%
Total SMERSCOT	39 810	45 840	49 015	1,42%	1,1%	0,3%	1,35%	1,0%	0,4%
Gironde	1 287 334	1 434 661	1 526 016	1,09%	0,8%	0,3%	1,24%	0,9%	0,3%

**La communauté de communes de la Médullienne, dont le développement s'adosse au desserrement de la métropole bordelaise, est confrontée à une dynamique démographique intense et soutenue.**

Elle a en effet vu sa population augmenter de 2,9 % par an entre 1999 et 2009 et de 2,4 % par an entre 2009 et 2014 ; elle a ainsi capté **70 % des gains démographiques du territoire entre 1999 et 2014**. Cette croissance, qui repose principalement sur le solde migratoire, est alimentée par l'installation résidentielle de familles en provenance de la métropole bordelaise (37 % des nouveaux ménages).

Si les chiffres par commune ne sont pas suffisamment importants pour être significatif sur le plan statistique, on sait néanmoins que **la commune du Porge bénéficie également du desserrement résidentiel des communes du bassin d'Arcachon.**

**La communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île connaît quant à elle une dynamique démographique plus mesurée**, avec un accroissement annuel moyen compris entre 0,6 et 0,7 % par an entre 1999 et 2014.

Alors que la croissance de la Médullienne repose principalement sur le desserrement de la métropole, on observe **une rotation résidentielle "interne" plus importante sur Médoc Cœur de Presqu'île**, la moitié des nouveaux ménages de la communauté de communes provenant du Pays Médoc.

Les deux communautés de communes enregistrent par ailleurs une proportion élevée de personnes en provenance d'un autre département que la Gironde, ce qui met en évidence **l'attractivité du territoire du SCoT, notamment pour des retraités en quête d'un certain cadre de vie** (littoral, estuaire, espaces naturels...).

### Provenance des ménages ayant emménagé sur le territoire entre 2003 et 2008

Provenance des ménages qui ont emménagé sur le territoire entre 2003 et 2008		Pays Médoc	Métropole bordelaise	Autres communes Gironde	Hors Gironde
Médullienne	Ménages	399	603	204	433
	%	24%	37%	12%	26%
Médoc Cœur de Presqu'île	Ménages	1452	538	193	719
	%	50%	19%	7%	25%

source : INSEE - fichier migrations résidentielles 2003-2008, 2014

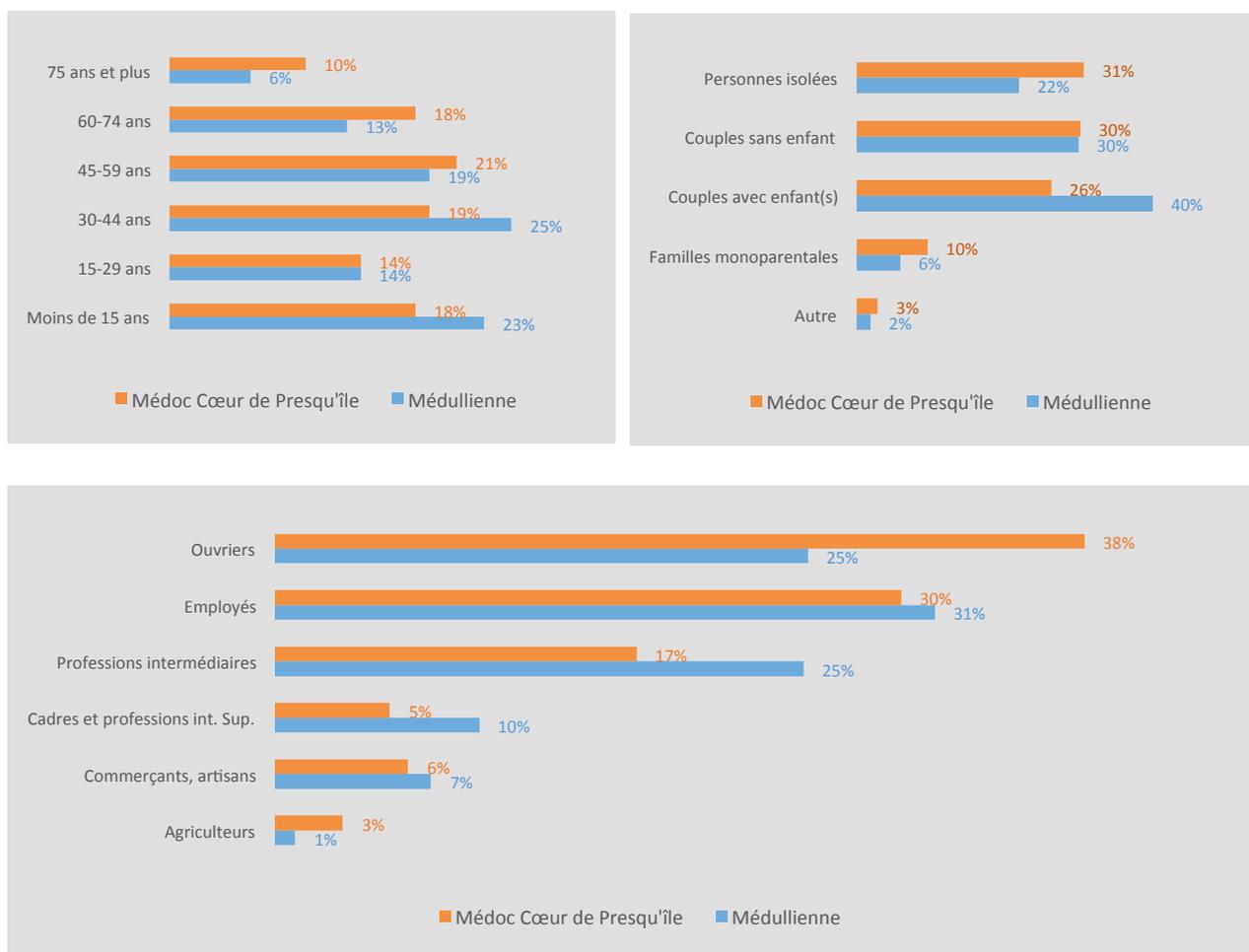
## 2.2 - Des logiques de peuplement qui confortent les déséquilibres sociologiques entre le nord et le sud

Les Communautés de communes Médoc Cœur de Presqu'île et Médullienne bénéficient chacune de profils sociodémographiques spécifiques, avec notamment :

- **Sur la Médullienne, une population plus jeune, plus familiale et appartenant essentiellement aux "catégories moyennes actives"** (surreprésentation d'employés, de professions intermédiaires et de cadres et professions intellectuelles supérieures par rapport au nord du territoire), même si la part d'ouvriers reste importante (dans les communes viticoles notamment, mais aussi sur Castelnau-de-Médoc).
- Les flux domicile – travail sont sensiblement plus importants que sur Médoc Cœur de Presqu'île, puisque **8 actifs occupés sur 10 ne travaillaient pas dans leur commune de résidence** en 2014 (6 actifs sur 10 sur Médoc Cœur de Presqu'île). Une grande partie de ces déplacements se tournent vers la métropole bordelaise, et dans une moindre mesure vers le nord du bassin d'Arcachon.
- **Sur Médoc Cœur de Presqu'île, une population plus âgée** (30% de la population a de plus de 60 ans), **plus isolée** (environ un tiers des ménages), **avec une présence très significative d'ouvriers** (près de 40% des actifs, contre 12% en Gironde et en France).



## Répartition par âge, structure des ménages et des CSP en 2014



source : INSEE 2014

En outre, ces territoires sont confrontés à des dynamiques de peuplement très contrastées, lesquelles confortent leurs singularités sociologiques et générationnelles :

- **la Médullienne attire ainsi une population jeune et familiale**, 70 % des nouveaux arrivants étant âgés de moins de 45 ans, essentiellement **composée de catégories moyennes actives** (56% de cadres, employés et professions intermédiaires)
- **l'ancienne Communauté de communes Centre Médoc capte elle-aussi une population plutôt jeune**, même si la part de retraités dans les nouveaux arrivants (17 %) est supérieure aux moyennes observées sur la Médullienne. **Les nouveaux ménages présentent toutefois un profil social plus "populaire"**, avec notamment plus d'un tiers d'ouvriers
- **les personnes qui emménagent sur l'ancien territoire Cœur Médoc sont sensiblement plus âgées que sur la partie sud du territoire** (63 % d'entre elles ont plus de 45 ans, soit environ le double de ce que l'on observe plus au sud), et les cadres et professions intermédiaires sont sensiblement moins représentés (respectivement 7% et 12%).

## Profils sociodémographiques des habitants ayant emménagé sur le territoire entre 2003 et 2008

Dynamiques de peuplement	Age des nouveaux arrivants				CSP des nouveaux arrivants				
	< 30 ans	30-45 ans	45-65 ans	> 65 ans	Cadres et Prof int. Sup.	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités
Médullienne	23%	48%	23%	5%	14%	26%	16%	24%	10%
Ex CC Centre Médoc	23%	45%	23%	9%	8%	19%	16%	34%	17%
Ex CC Cœur Médoc	12%	26%	50%	13%	7%	12%	13%	25%	31%

source : INSEE - fichier migrations résidentielles 2003-2008, 2014

### 2.3 - La précarité : une réalité prégnante, une géographie complexe

Une partie de la population du Médoc est historiquement confrontée à des problèmes de précarité, cette dernière étant étroitement liée à l'exploitation des ressources naturelles (vigne, forêt) dont les cycles et les modes de gestion rendent les travailleurs vulnérables et dépendants des aléas de la production et de la saisonnalité. C'est, entre autres, ce qui explique la présence relativement importante de "travailleurs pauvres" sur le Médoc.

Cette précarité endémique a été aggravée par la fermeture de la raffinerie Shell de Pauillac en 1986. Celle-ci a entraîné la destruction de quelques 800 emplois de toutes catégories (ouvriers, mais aussi cadres, agents de maîtrise, employés,...), que l'aménagement de nouvelles zones d'activités et le développement de l'économie résidentielle ne sont pas parvenus à compenser.

Au-delà de cette précarité structurelle, le Médoc tend également à devenir un territoire d'accueil pour des populations précaires en provenance de la Métropole, populations venant autant pour se loger à moindre coût que pour occuper des emplois saisonniers. Une étude de l'a'urba sur les ségrégations socio-spatiales en Gironde a ainsi montré qu'entre 1998 et 2007, plus d'un tiers des allocataires de la CAF en provenance de la Métropole ayant emménagé sur l'ex. Cœur Médoc étaient bénéficiaires de minimas sociaux.

**Ces différentes dimensions de la précarité engendrent des situations de pauvreté et d'exclusion parfois aiguës qui interpellent tous les aspects de la vie sociale des personnes concernées** (économie, santé, éducation, culture...). Elles apparaissent toutefois inégalement réparties sur le territoire du SCoT, selon un gradient progressif vers le nord.

Sur le plan socioéconomique, les revenus médians sont ainsi plus élevés sur la Médullienne que sur la partie nord du territoire (20 980 € contre 18 960 € sur l'ancien territoire Centre Médoc et 17 730 € sur l'ancien territoire Cœur Médoc). De même, le taux de pauvreté s'accroît de manière significative dans les communes situées au nord de la presqu'île.

**Ces fragilités sociales s'expriment avec une certaine acuité sur Pauillac et Lesparre-Médoc, qui affichent des taux de pauvreté parmi les plus élevés du département**, et un niveau d'inégalités de revenus sensiblement plus important que les moyennes observées dans le Médoc.

Revenus et fragilités sociales	Revenus médians 2014	Taux de pauvreté 2014	Rapport interdécile 2014
Avensan	21 252 €	7,5%	2,4
Castelnau-de-Médoc	20 394 €	9,6%	2,7
Listrac-Médoc	19 404 €	10,3%	2,4
Le Porge	20 838 €	10,3%	2,9
Sainte-Hélène	22 450 €	9,8%	2,6
<b>Médullienne</b>	<b>20 978 €</b>	<b>9%</b>	<b>2,6</b>
Cissac-Médoc	20 330 €	9,9%	2,5
<b>Pauillac</b>	<b>16 974 €</b>	<b>19,8%</b>	<b>3,2</b>
Saint-Laurent-Médoc	19 444 €	9,5%	2,6
Ex CC Centre Médoc	18 958 €	13%	2,8
Gaillan-en-Médoc	18 480 €	13,5%	2,8
<b>Lesparre-Médoc</b>	<b>16 385 €</b>	<b>21,9%</b>	<b>3,2</b>
Ex CC Cœur de Médoc	17 728 €	17,6%	3,1
Gironde	21 038 €	12,5%	3,3

Sources : INSEE – FILOSOFI, 2014. Le taux de pauvreté correspond à la part des ménages fiscaux dont les revenus sont inférieurs au seuil de 60% du revenu médian. Le rapport inter-décile, qui met en évidence les disparités de revenus entre les plus riches et les plus pauvres, correspond au rapport entre le 9<sup>ème</sup> et le 1<sup>er</sup> décile des revenus.

NB : pour des raisons liées au secret statistique, seules les communes ayant plus de 1000 ménages apparaissent ici.

**Si la situation socio-économique des ménages semble plus favorable sur la Médullienne que sur la partie nord du territoire, on peut néanmoins y observer néanmoins une vulnérabilité sociale latente ; celle-ci est principalement liée aux « ruptures sociales » (perte d'un emploi, rupture familiale...) susceptibles d'affecter des ménages fortement endettés au titre d'un crédit immobilier, et qui sont de ce fait dépendants d'un double revenu.**

Le diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde met ainsi en évidence le fait qu'en matière de logement, 25 % des allocataires de la CAF résidant sur la Médullienne ont un taux d'effort supérieur à 39 %, contre moins de 15 % sur les deux autres EPCI. Les travailleurs sociaux et acteurs associatifs rencontrés font également état **de nombreuses situations de décrochage chez des familles primo-accédantes qui ne manifestaient pas de problèmes sociaux apparents, mais dont les dépenses liées à la mobilité sont élevées** ; ces ruptures génèrent à la fois des retours prématurés vers l'agglomération bordelaise, faute d'une offre résidentielle adaptée (déficit de logements sociaux et d'offre locative), et des processus de désaffiliation qui peuvent s'avérer délétères.

La conjonction d'une précarité structurelle et de l'arrivée de nouvelles populations urbaines dépendantes des minimas sociaux met ainsi sous tension les structures d'aides et d'accompagnement social et fragilise la cohésion du territoire.

Tout semble d'ailleurs indiquer que celui-ci ne dispose pas aujourd'hui d'un "système de ressources" (logement social, hébergement d'urgence, maillage des intervenants sociaux, dispositifs d'accompagnement...) suffisamment étoffé et convenablement réparti pour couvrir toutes les situations de précarité et leurs conséquences sur le fonctionnement social du Médoc en général et du territoire du SCoT en particulier.



## 3. Des évolutions démographiques qui contribuent à diluer l'armature territoriale

### 3.1 - Territoires émergents, territoires en déclin

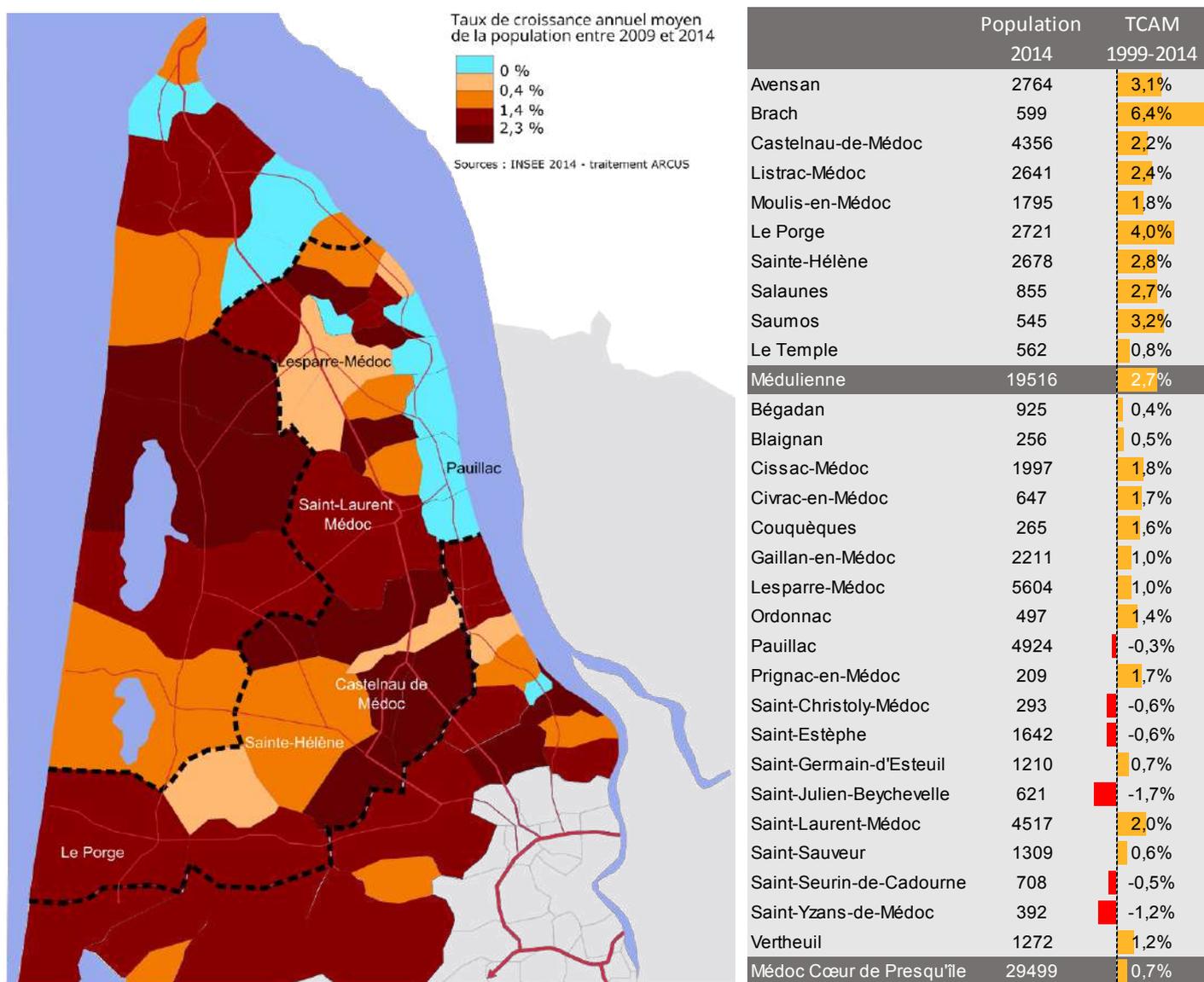
La lecture hégémonique qui s'établit selon un continuum sud/nord peut être pondérée au regard notamment :

- **de la propension de la D1215 à concentrer et soutenir la croissance démographique du territoire.** Au-delà de sa définition géographique et paysagère, la "couture médocaine" doit être appréhendée comme un espace habité de premier plan pour le Médoc. Le faisceau de la RD 1215, qui recoupe en partie cet espace de "couture", constitue en effet un axe démographique structurant qui concentre la population autant qu'il l'attire. En 2014, 29 700 personnes habitaient une commune traversée par cet axe, soit près de 60 % des habitants du territoire du SCoT. En outre, **les communes traversées par la RD 1215 ont gagné plus de 6 500 habitants entre 1999 et 2014, soit près de 70 % des gains démographiques du SMERSCoT.**
- **de l'explosion démographique des communes traversées par les axes reliant la métropole au littoral.** Si la D1215 apparaît comme un faisceau démographique structurant, la dynamique du territoire repose également sur les "axes émergents" qui mettent en relation l'agglomération bordelaise et le littoral (D6, D107, D207). Les communes traversées par ces trois axes comptaient ainsi 7 960 habitants au dernier recensement, soit 16 % de la population du territoire. **Ces communes ont connu une explosion démographique puisqu'entre 1999 et 2014, leur population a augmenté de 3,3% par an ce qui représente un gain d'environ 3 000 habitants.**
- **de la dévitalisation de la façade estuarienne.** Les communes de l'estuaire, en retrait des axes structurants, sont confrontées à une diminution de la population traduisant leur difficulté à rester attractive sur le plan résidentiel. Bien qu'elles concentrent un quart de la population du territoire du SCoT (environ 13 400 habitants), ces communes ont perdu 350 habitants sur ces 15 dernières années. **Ce processus de dévitalisation trouve son paroxysme dans la situation pauillacaise, la ville ayant perdu près de 1 500 habitants entre les années 1970 et aujourd'hui.**

D'une manière générale, cette décroissance a pour toile de fond **le déclin industriel de Pauillac et le déficit d'attractivité résidentielle qui affecte les centres-bourgs de la façade estuarienne** (parc d'habitat ancien et dégradé, offre résidentielle inadaptée, espaces publics et image parfois déqualifiés, etc.), face auquel la communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île et les communes concernées ont engagé une démarche de revitalisation urbaine.

Le délaissement résidentiel des communes de l'estuaire est aussi en partie lié aux conflits d'usages qui structurent parfois les rapports entre la vigne et l'habitat : dans certaines communes, à l'instar de Saint-Julien-Beychevelle par exemple, le vignoble peut, marginalement, se substituer à un habitat à l'abandon à mesure que la rentabilité viticole supplante la rentabilité immobilière.

## Taux de croissance annuel moyen de la population communale entre 2009 et 2014



## 3.2 - Les pôles structurants : un poids démographique qui décline

### Evolution du poids démographique des trois pôles historiques du territoire

Armature territoriale	1999	2014	TCAM 1999-2014	Répartition des gains	Poids démographique 1975	Poids démographique 2014
Pôles historiques du territoire	13195	14884	0,8%	18%	38%	30%
Lesparre-Médoc	4855	5604	1,0%	8%	12%	11%
Pauillac	5175	4924	-0,3%	-3%	19%	10%
Castelnau-Médoc	3165	4356	2,2%	13%	7%	9%
Villages	26615	34131	1,7%	82%	62%	70%
Territoire SMERSCOT	39810	49015	1,4%	100%	100%	100%

source : INSEE 2014

Les dynamiques à l'œuvre depuis le milieu des années 1970 contribuent à diluer et à desserrer l'armature territoriale du Médoc : alors que les pôles historiques accueillait 38% de la population en 1975, ils ne représentaient plus que 30 % de celle-ci en 2014.

### Lesparre-Médoc et Pauillac : des polarités historiques mais fragiles

Lesparre-Médoc et Pauillac constituent deux des polarités historiques du Médoc ; elles concentrent environ 20% de la population et 37% des emplois du territoire du SCoT, ainsi qu'une offre importante de services, de commerces et d'équipements collectifs. L'imaginaire local tend d'ailleurs à désigner ces deux communes comme les "vraies villes" du Médoc.

Ces deux pôles ne connaissent pas pour autant le même destin démographique : alors que la "ville-port" a perdu plus de 20% de sa population entre 1975 et 2014, Lesparre-Médoc connaît quant à elle une croissance démographique continue depuis les années 1960 puisqu'elle a augmenté de 53% sur la même période, avec notamment une dernière décennie très dynamique à cet égard (plus 50 % des gains démographiques qui s'opèrent depuis 1975 ont été réalisés entre 1999 et 2014).

Si ces deux pôles ne bénéficient pas des mêmes dynamiques, tout indique néanmoins qu'ils partagent des caractéristiques sociodémographiques communes traduisant une certaine fragilité sociale, avec :

- une population relativement âgée (sur ces deux communes, un quart des habitants ont plus de 65 ans en 2010) et peu familiale (plus d'un tiers de ménages composé d'une seule personne)
- des indicateurs sociaux qui cristallisent des situations manifestes de décrochage social avec un taux de pauvreté de plus de 20% et des niveaux de revenus sensiblement plus faibles que les moyennes locales
- un délaissement relatif de l'habitat dans les deux centres-villes, avec des taux de vacance s'élevant à 17 et 15 % et une forte dégradation du bâti ancien (un phénomène qui alimente la tendance au renouvellement de la population par des populations très précaires).

Bien que ces deux villes disposent d'un système de ressources relativement structuré (présences de services sociaux et d'équipements collectifs, logement social, dispositifs...), tout indique que celui-ci fonctionne en tension, comme en témoignent notamment le sentiment de certains intervenants sociaux rencontrés d'être « dépassés ».

## Castelnau-de-Médoc : la polarité Sud

La commune de Castelnau-de-Médoc tient un rôle de premier plan dans l'armature historique du territoire, notamment en raison de son accessibilité routière, de sa position de rotule avec la métropole et de son importante concentration de services et de commerces (par le passé, certains la considéraient comme la "ville-marché" ou la "ville-relais").

En dépit de sa capacité à polariser un bassin de vie pour des manifestations populaires (marché, évènements sportifs, fêtes locales...) ou pour certains aspects de la vie quotidienne (collège, commerces et services), Castelnau-de-Médoc ne semble pas constituer pour le moment une véritable centralité. Il apparaît en effet que la population de cette commune dispose d'ancrages spatiaux multiples et variés, et est encore largement tributaire de la métropole pour ce qui concerne l'emploi (près de 80 % de la population active résidant à Castelnau-de-Médoc travaille sur une autre commune) et la vie sociale plus généralement.

Bien qu'il semble difficile de renverser cette tendance en raison des forces centripètes exercées par la métropole (emplois, services, offre de loisirs), tout indique que Castelnau-de-Médoc bénéficie de multiples leviers pour réinvestir positivement son bourg sur le plan de l'habitat, de la démographie et des dynamiques sociales.

### 3.3 - Les pôles émergents : un enjeu de structuration

#### Saint-Laurent-Médoc : une commune « synthèse »

La commune de Saint-Laurent-Médoc a vu sa population doubler entre 1975 et 2014 ; elle constitue désormais, avec 4 520 habitants, la troisième ville la plus peuplée du territoire du SCoT. Cette croissance continue s'est accentuée lors de la dernière décennie où elle enregistre un gain de 1200 habitants entre 1999 et 2014. **Cette accélération démographique s'explique en partie par l'effet conjugué du processus de desserrement résidentiel de Pauillac et de la diffusion de la croissance de la métropole bordelaise.**

En conséquence, alors que jusqu'au début des années 1990 la commune de Saint-Laurent-Médoc présentait des caractéristiques sociodémographiques plutôt proches des villages situés au nord de la presqu'île, le profil de la population ressemble aujourd'hui davantage à celui observé sur la Médullienne, avec notamment l'affirmation d'une population jeune, familiale et mobile.

Bien que le dispositif d'équipements et de services se structure progressivement (ouverture d'un espace-jeunesse, bibliothèque, équipements sportifs), **la proximité de Pauillac et la multiplicité des ancrages et des territorialités des nouveaux habitants semblent néanmoins freiner le déploiement de dynamiques de centralité** (animation urbaine, sociale, commerciale, culturelle).

#### Le Porge et Sainte-Hélène : des pôles émergents

Au regard de leur croissance démographique spectaculaire (+ 80 % sur Le Porge entre 1999 et 2014 et + 50 % pour Sainte-Hélène sur la même période), on ne peut que se poser la question du repositionnement local de ces deux communes et du nouveau statut territorial auquel elles sont en passe d'accéder.

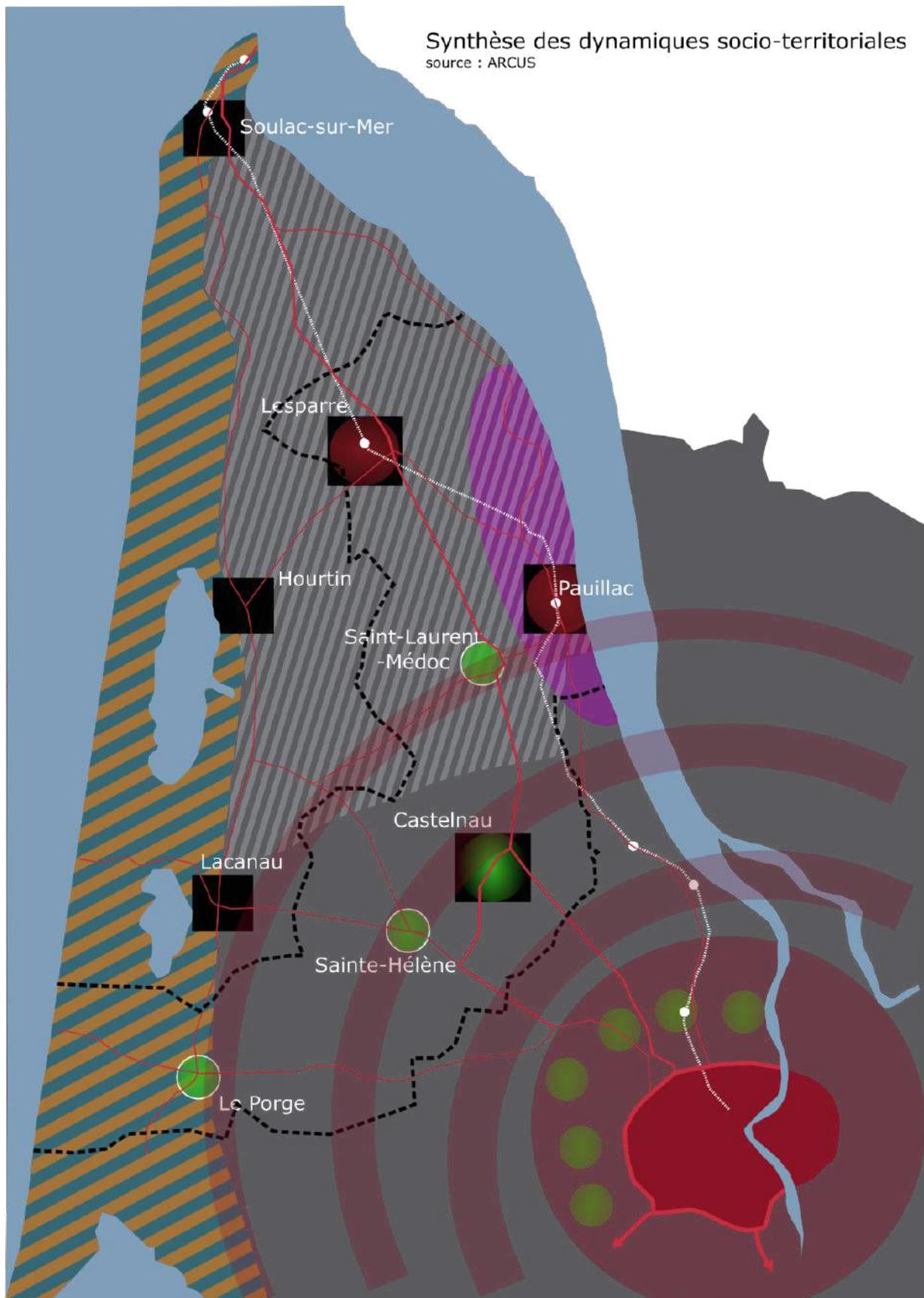
En effet Le Porge, qui bénéficie autant du desserrement résidentiel du bassin d'Arcachon que de la croissance de l'agglomération bordelaise, tend à devenir une commune-relais entre le Bassin et le Médoc, au même titre que Sainte-Hélène devient progressivement un espace de convergence des logiques métropolitaines, insulaires et littorales.

La croissance démographique, qui s'opère essentiellement par l'arrivée de familles avec enfants, s'accompagne d'un renforcement du niveau d'équipements et de l'émergence d'initiatives collectives, comme en témoigne le nombre d'associations et d'évènements organisés sur ces deux communes. Sur Le Porge, on constate même que la rapidité de la croissance démographique et le profil majoritaire des nouveaux arrivants font émerger une offre privée d'équipements répondant aux attentes de certains habitants (par exemple, ASPONAT –Arts, Sports, Nature- sur Le Porge).

Malgré ces dynamiques, il semble néanmoins que pour le moment la structuration sociale, urbaine et commerciale de ces bourgs soit encore insuffisante pour que ces derniers soient perçus et appropriés comme de véritables pôles à l'échelle du territoire du SCoT.

# Synthèse des dynamiques socio-territoriales

source : ARCUS



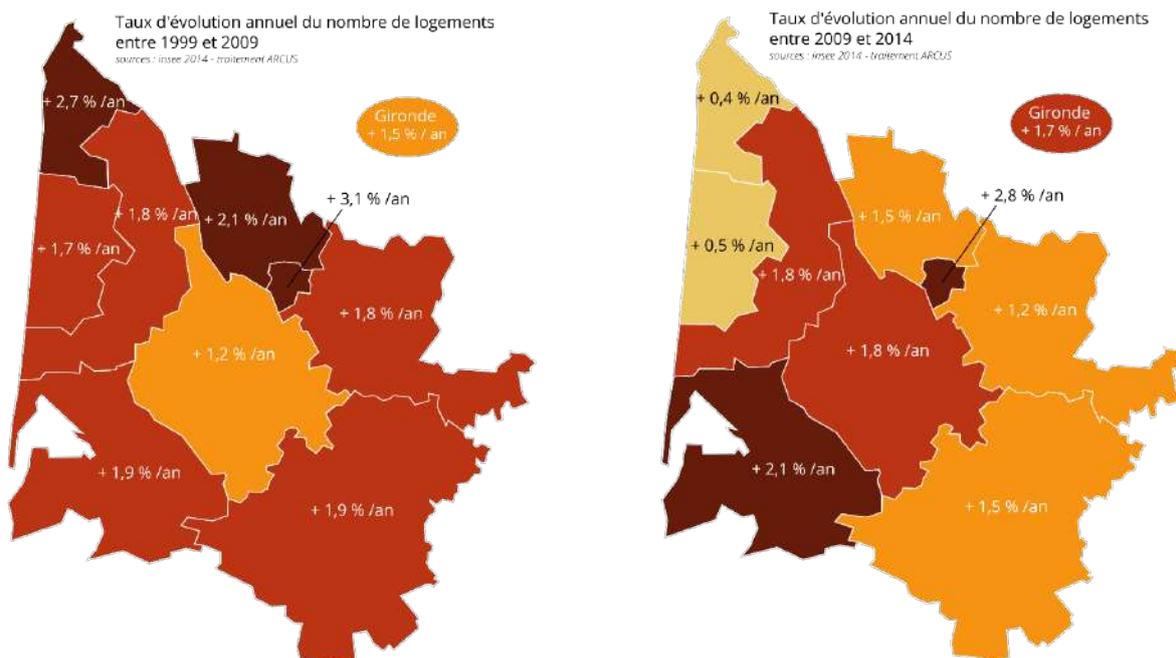
- |  |  |
|--|--|
|  Territoire sous influence métropolitaine |  Pôles historique de l'armature urbaine |
|  Pression liée à la littoralisation       |  Pôles fragilisés                       |
|  Dévitalisation de la façade estuarienne  |  Pôles émergents                        |
|  Fragilités sociales                      |  |



## 4. Un parc de logements en mutation : une dimension touristique qui se conforte, une envolée de la vacance

### 4.1 - Une production de logements soutenue malgré un essoufflement récent

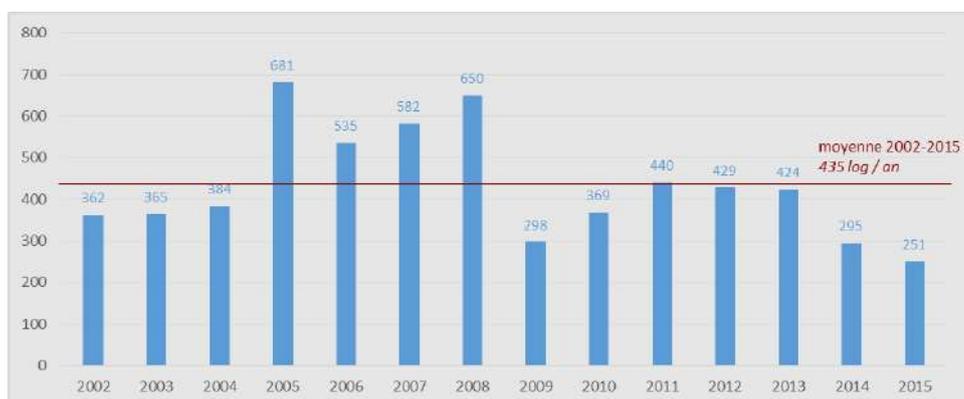
Jusqu'en 1990, la croissance annuelle des logements reste inférieure à la moyenne départementale. **Le rebond démographique qui s'opère à la fin des années 1990 accompagne néanmoins un sursaut du rythme de production (+1,8% / an contre 1,2% sur 1990-1999) qui repositionne le territoire du SMERSCoT comme l'un des moteurs de la dynamique girondine.** Il apparaît également que le territoire du SMERSCoT a mieux résisté que les autres territoires du département aux effets de la crise immobilière de 2009, qui a affecté de manière significative la croissance des logements.



**Entre 2002 et 2015, près de 6 100 logements ont ainsi été commencés sur le territoire du SMERSCoT, (soit 435 nouveaux logements par an en moyenne), ce qui représente le quart du parc de logements.** Une lecture diachronique de la dynamique constructive fait cependant apparaître 4 périodes distinctes.

Avant 2004, entre 350 et 400 logements neufs sont produits chaque année. A partir de 2005, le rythme annuel de livraison de nouveaux logements s'accélère pour s'établir à 615, avant que la crise ne fasse chuter celui-ci à 360. Bien qu'un certain frémissement s'opère sur 2011-2013, la dynamique ralentit à nouveau sur la période récente.

#### Nombre de logements commencés par an



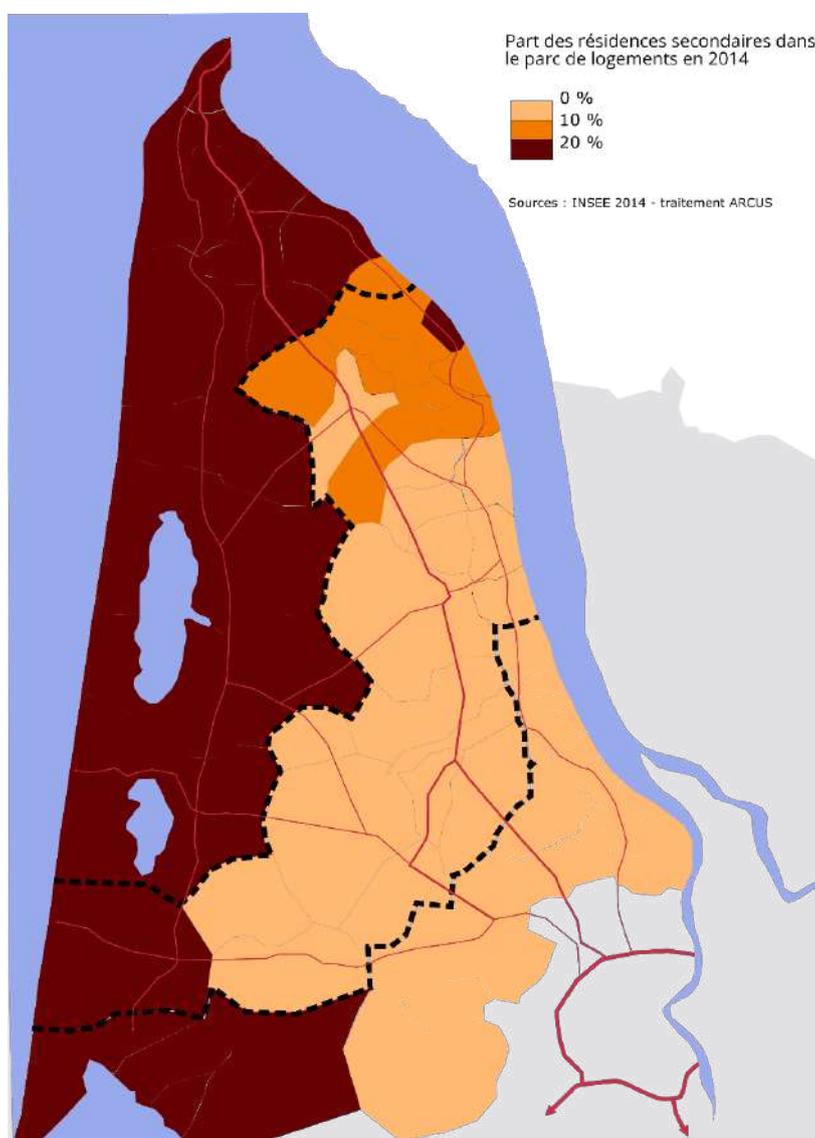
source : SITADEL2 – 2018

## 4.2 - Une dimension touristique qui se conforte sur le littoral

Bien qu'elles ne représentent qu'un logement sur 10 sur le territoire du SMERSCoT, **les résidences secondaires ont été multipliées par 2,5 entre 1968 et 2014. Cet accroissement a surtout été alimenté par la commune du Porge, seule fenêtre littorale du territoire, qui concentre 50 % des résidences secondaires du territoire, l'autre moitié étant essentiellement localisée dans le secteur nord (communes estuariennes). Cette situation n'est pas sans effets sur le marché immobilier du Porge, avec notamment une difficulté à faire émerger durablement une offre locative non-saisonnnière et une certaine tension sur les prix fonciers et immobiliers.**

Contrairement à d'autres territoires littoraux (comme celui des lacs Médocains par exemple), les résidences secondaires du territoire du SMERSCoT ont la particularité d'être des maisons individuelles (95% des résidences secondaires) plutôt équilibrées en terme de typologies (30% de T1/T2, 25% de T3 et 55% de T4 ou plus).

### Part des résidences secondaires par commune en 2014



	Résidences secondaires 2014	Part des résidences secondaires
Avensan	13	1,2%
Brach	12	5,1%
Castelnau-de-Médoc	22	1,1%
Listrac-Médoc	60	5,1%
Moulis-en-Médoc	41	5,1%
Le Porge	1113	48,4%
Sainte-Hélène	16	1,5%
Salaunes	11	3,1%
Sauzos	12	5,1%
Le Temple	9	5,3%
<b>Médocienne</b>	<b>1309</b>	<b>13,9%</b>
Bégadan	106	18,8%
Blaignan	18	11,7%
Cissac-Médoc	51	5,4%
Civrac-en-Médoc	72	19,0%
Couquèques	16	10,9%
Gaillan-en-Médoc	114	9,4%
Lesparre-Médoc	135	4,2%
Ordonnac	22	8,4%
Pauillac	90	3,2%
Prignac-en-Médoc	11	11,0%
Saint-Christoly-Médoc	52	23,1%
Saint-Estèphe	39	4,1%
Saint-Germain-d'Esteuil	71	11,0%
Saint-Julien-Beychevelle	32	7,8%
Saint-Laurent-Médoc	63	3,0%
Saint-Sauveur	19	3,2%
Saint-Seurin-de-Cadourne	56	13,2%
Saint-Yzans-de-Médoc	19	8,1%
Vertheuil	40	6,8%
Médoc Cœur de Presqu'île	1026	7,4%

## 4.3 - La vacance : un problème qui s'amplifie et interpelle l'attractivité de du parc ancien

La dynamique de production de logements neufs s'accompagne paradoxalement d'un certain délaissement de l'habitat ancien, qui s'exprime notamment par une accentuation de la vacance. Entre 1999 et 2014, l'INSEE enregistre 775 logements vacants supplémentaires sur le territoire du SMERSCoT, soit une augmentation de 44 % (contre une augmentation de 26% à l'échelle du Département). **Le parc vacant recensé oscille ainsi, selon les sources, de 2 550 logements (INSEE, 2014) à 2 900 logements (FILOCOM, 2013) soit, dans les deux cas de figure, plus de 10 % de l'ensemble du nombre de logements.**

### Structure du parc de logements en 2014

Structure du parc	Résidences principales			Résidences secondaires			Logements vacants		
	Nb	%	1999-2014	Nb	%	1999-2014	Nb	%	1999-2014
CC Méduillienne	7 610	81%	58%	1 309	14%	18%	490	5%	42%
CC Médoc Cœur de Presqu'île	12 825	81%	21%	1 026	6%	-2%	2 060	13%	44%
SMERSCOT	20 435	81%	33%	2 335	9%	8%	2 550	10%	44%
Gironde	692 286	85%	28%	69 156	8%	15%	52 675	6,5%	26,0%

source : INSEE 2014

**La communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île, dont le taux de vacance s'élève à 13%, concentre 80% des logements vacants du territoire.** Il apparaît par ailleurs que cette problématique n'a pas le même visage sur les deux EPCI qui composent le territoire du SMERSCoT. Sur la Méduillienne, la vacance, principalement liée à la rotation résidentielle, est davantage conjoncturelle puisque 60% des logements vacants le sont depuis moins de 2 ans (contre 45% sur Médoc Cœur de Presqu'île). **Sur Médoc Cœur de Presqu'île, le phénomène est plus structurel et cristallise la fragilisation du parc ancien et de sa propension à constituer un modèle d'accueil attractif.**

### Durée de la vacance en 2013

Caractéristiques de la vacance	Vacance		Durée de la vacance		
	nb	%	< 2 ans	2 - 10 ans	> 10 ans
CC Méduillienne	559	6%	59%	36%	5%
CC Médoc Cœur de Presqu'île	2 340	14%	46%	38%	16%
SMERSCOT	2 899	11%	48%	38%	14%
Gironde hors Métropole	36 535	9%	57%	33%	11%

source : FILOCOM 2013

Si la répartition de la vacance par typologie est relativement équilibrée, force est de constater que **le segment des petits logements (T1 et T2) présente un taux de vacance supérieur à celui des logements de moyenne et grande taille**, ce qui se vérifie avec encore plus d'acuité sur la Méduillienne, marquée par la dimension familiale de sa population.

### Typologie des logements vacants en 2013

Caractéristiques de la vacance	Répartition de la vacance / typologie				Taux de vacance par typologie			
	T1	T2	T3	T4 ou +	T1	T2	T3	T4 ou +
CC Méduillienne	10%	18%	28%	44%	25%	11%	8%	4%
CC Médoc Cœur de Presqu'île	13%	22%	29%	36%	28%	24%	17%	9%
SMERSCOT	12%	21%	29%	38%	27%	20%	14%	7%
Gironde hors Métropole	13%	23%	28%	36%	21%	16%	11%	5%

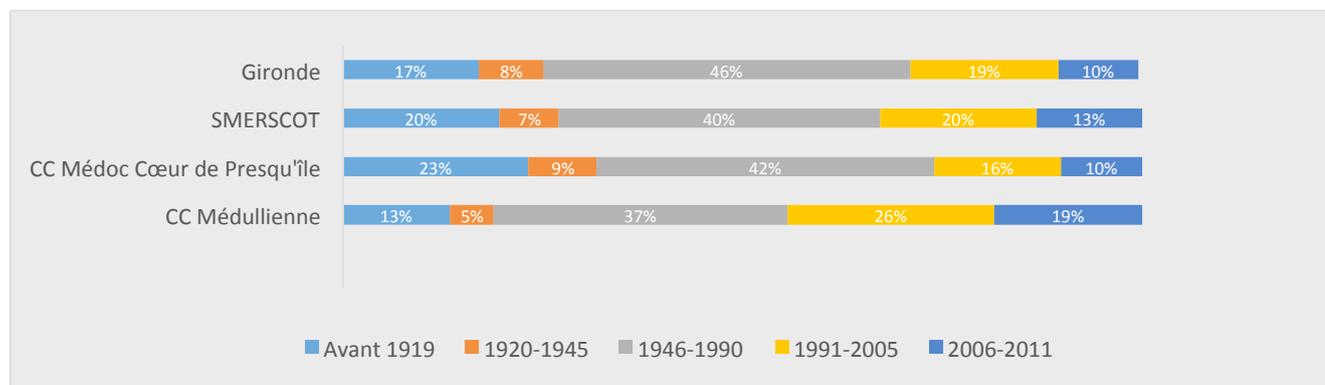
source : FILOCOM 2013

**La remobilisation de ce parc pourra constituer un gisement à exploiter pour développer des réponses à la décohabitation des ménages et au vieillissement de la population, qui nécessiteront dans les années à venir des besoins accrus en petits logements.**

## 4.4 - Un territoire confronté à des situations de mal-logement

Le territoire du SMERSCOT dispose d'un parc de logements très hétérogène en ce qui concerne son ancienneté, avec notamment un logement sur cinq construit avant 1919 et un tiers du parc produit lors des deux dernières décennies. L'offre résidentielle de Médoc Cœur de Presqu'île est à cet égard plus ancienne, puisque un tiers des logements datent d'avant 1945, contre moins de 20% sur la Médullienne.

### Période de construction des logements



source : INSEE 2014

En outre, l'offre résidentielle se caractérise par un parc privé potentiellement indigne (PPPI) similaire aux moyennes départementales mais qui doit toutefois interpeller les acteurs locaux en ce qu'il accueille 8% de la population du territoire. En 2011, 1600 logements seraient ainsi potentiellement indignes, soit environ 10 % de l'ensemble des résidences principales. **Cette problématique questionne davantage Médoc Cœur de Presqu'île, qui concentre environ 75 % des situations potentielles de mal-logement.** Dans une moindre mesure, la Médullienne est également touchée par ce problème (400 logements PPPI), particulièrement dans sa partie viticole (Listrac, Moulis).

Une étude réalisée par le CEREMA en 2015 identifiait 9 copropriétés potentiellement fragiles sur le territoire (5 sur Lesparre-Médoc, dont une a été classée comme prioritaire et nécessite une veille renforcée, 3 sur Pauillac et 1 sur Castelnau). Bien que ces entités soient de petite échelle (entre 3 et 11 logements), elles abritent une part significative de ménages fragiles et appartiennent de plus en plus souvent à des personnes morales.

Si les dispositifs de l'ANAH ont bénéficié à 202 propriétaires entre 2006 et 2012 et permis de conventionner 19 logements locatifs privés, le PDH de la Gironde montre qu'avec une action véritablement coordonnée, la lutte contre l'habitat indigne gagnerait en efficacité. A cet égard, le SCOT ne peut qu'encourager les démarches de revitalisation portées par Lesparre-Médoc et Médoc Cœur de Presqu'île sur Pauillac, Saint-Laurent-Médoc, et les communes de la frange estuarienne.

### Parc Privé Potentiellement Indigne en 2011

Parc Privé Potentiellement Indigne	PPPI		Population PPPI		Occupants du PPPI		
	nb	%	nb	%	Locataires	PO	Plus de 60 ans
CC Médullienne	399	6%	905	5%	54%	46%	36%
CC Médoc Cœur de Presqu'île	1 201	10%	2 725	9%	53%	47%	36%
SMERSCOT	1 600	8%	3 630	8%	53%	47%	36%
Gironde hors Métropole	22 408	8%	49 080	8%	54%	46%	40%

source : FILOCOM 2011 – PPPI ANAH 2011

## 5. Une attractivité résidentielle et un marché immobilier à plusieurs vitesses

### 5.1 - Une production de logement contrastée

En dépit d'une forte accélération des constructions sur le territoire du SCoT entre les périodes 1990-1999 et 2000-2015, les logements produits sur le territoire du SMERSCOT ne représentent que le tiers des constructions réalisées sur l'ensemble du Pays Médoc, les territoires Médoc Estuaire et Lacs Médocains ayant connu une expansion très significative (CF. PDH de la Gironde).

Si, en valeur absolue, le nombre de logements neufs créés est globalement plus important sur Médoc Cœur de Presqu'île, le taux de construction pour 1 000 habitants cristallise **une dynamique de production plus importante sur la Médullienne, qui a par ailleurs mieux résisté aux effets de la crise immobilière de 2009**. Ainsi, sur 2009-2015, 205 logements neufs ont été produits chaque année sur la Médullienne (60% du territoire du SMERSCoT), contre 90 sur Médoc Cœur de Presqu'île.

#### Logements commencés et taux de construction pour 1 000 habitants

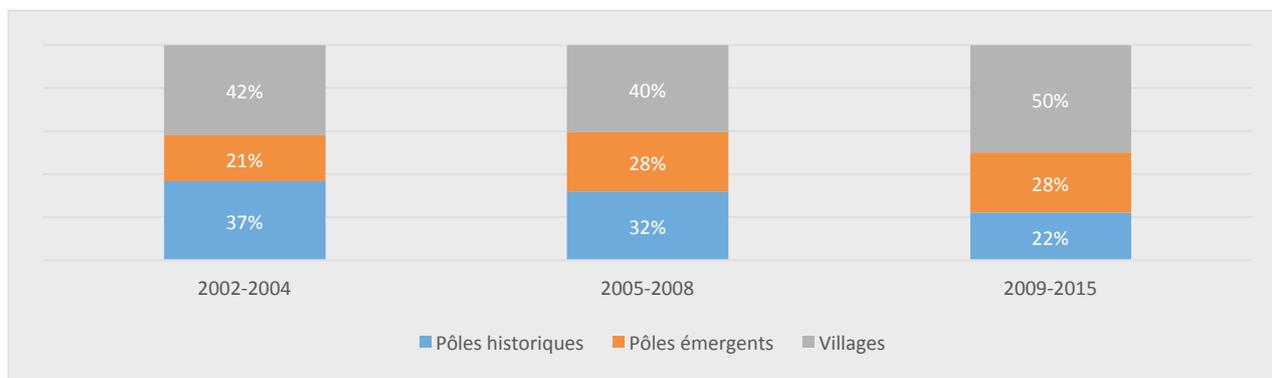
Nombre de logements commencés	2005-2008			2009-2015		
	Production totale	Moyenne / an	Tx de construction annuel pour 1000 hab	Production totale	Moyenne / an	Tx de construction annuel pour 1000 hab
Médullienne	1108	277	16	1438	205	11
Castelnau-de-Médoc	212	53	14	324	46	11
Sainte-Hélène	153	38	15	121	17	6
Le Porge	209	52	22	324	46	17
Villages viticoles (Listrac / Moulis)	236	59	14	215	31	7
Villages forestiers	298	75	16	454	65	12
Médoc Cœur de Presqu'île	1366	342	12	1053	88	3
Pauillac	129	32	6	82	12	2
Lesparre-Médoc	449	112	20	150	21	4
Saint-Laurent-Médoc	321	80	20	249	36	8
Villages viticoles et estuariens	467	117	8	572	82	3
TOTAM SMERSCOT	2474	619	13	2491	293	6

source : SITADEL2 – 2018

L'évolution de la distribution territoriale des constructions neuves laisse également apparaître un desserrement de l'armature territoriale, dans la mesure **où les pôles historiques (Castelnau-de-Médoc, Lesparre-Médoc et Pauillac) captaient 37% des nouveaux logements au début des années 2000 contre 22% sur 2009-2015**.

Cette dilution s'opère au profit des pôles émergents (Sainte-Hélène, Le Porge, Saint-Laurent-Médoc) et des villages, qui ont vu leur poids dans la production de logements neufs s'accroître de manière significative entre 2002 et 2015 (+ 8 points en moyenne).

#### Distribution territoriale de la production de logements neufs par période



source : SITADEL2 – 2018

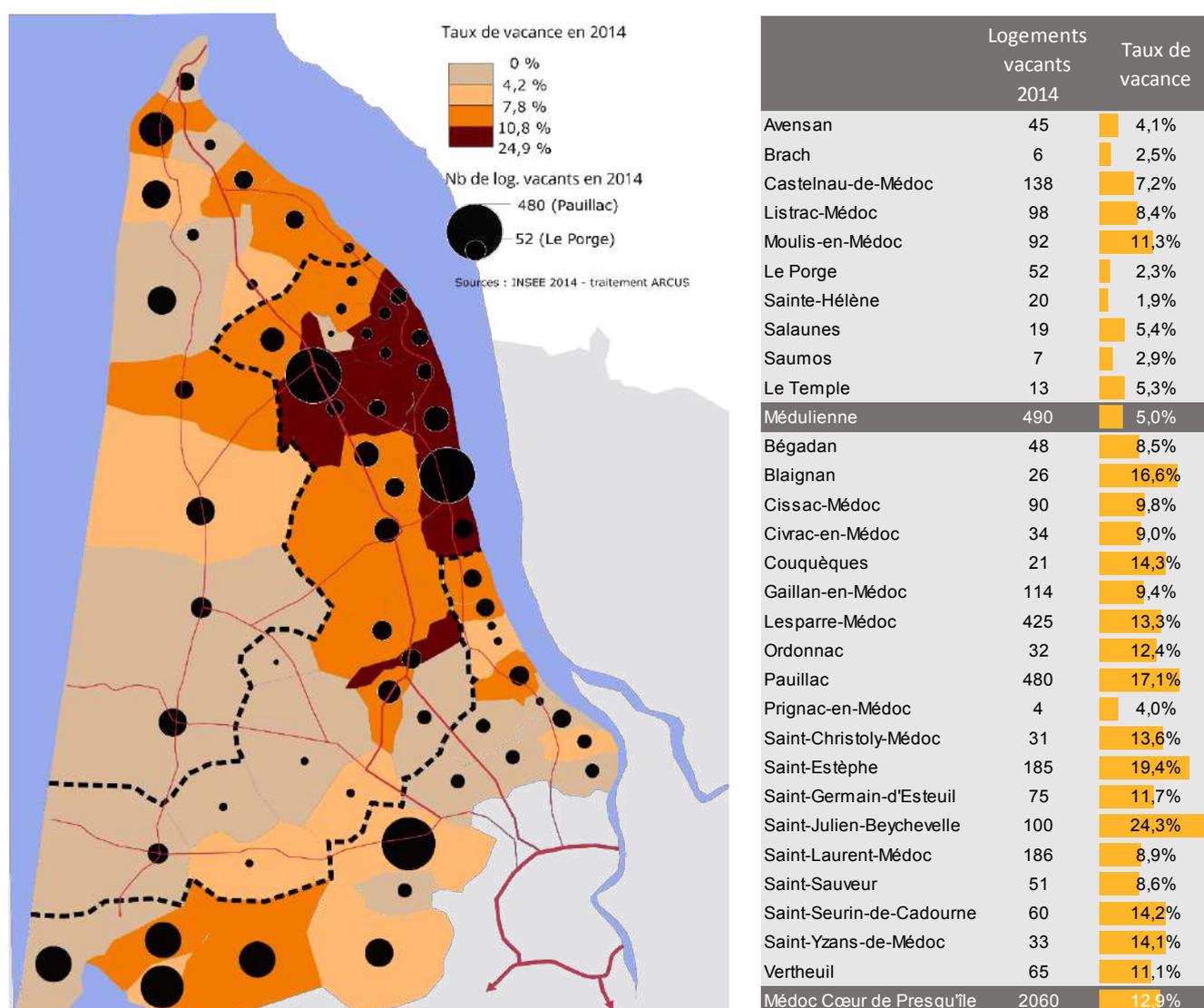
## 5.2 - Un délaissement structurel du parc de logements des bourgs de l'estuaire et des marais

La cartographie des taux de vacance par commune montre plus finement le clivage entre **la Médullienne, dont l'essentiel de la vacance se concentre sur la partie viticole** (Castelnau-de-Médoc, Moulis et Listrac-Médoc), et la Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île, sensiblement plus concernée par l'inoccupation du parc de logements. On constate en outre que le déclin démographique de la façade estuarienne trouve une traduction directe sur le plan de l'habitat, les communes de Saint-Julien-Beychevelle, Pauillac, Saint-Estèphe et Saint-Seurin-de-Cadourne souffrant de taux de vacance endémiques, de l'ordre de 15 à 20 % du parc de logements.

Enfin, la vacance des logements cristallise la fragilisation sociale et urbaine des deux polarités historiques du territoire, celles-ci étant particulièrement confrontées au délaissement de l'habitat avec des taux de vacance s'élevant à 13,3 % sur Lesparre-Médoc (425 logements vacants) et 17,1 % sur Pauillac (480 logements concernés).

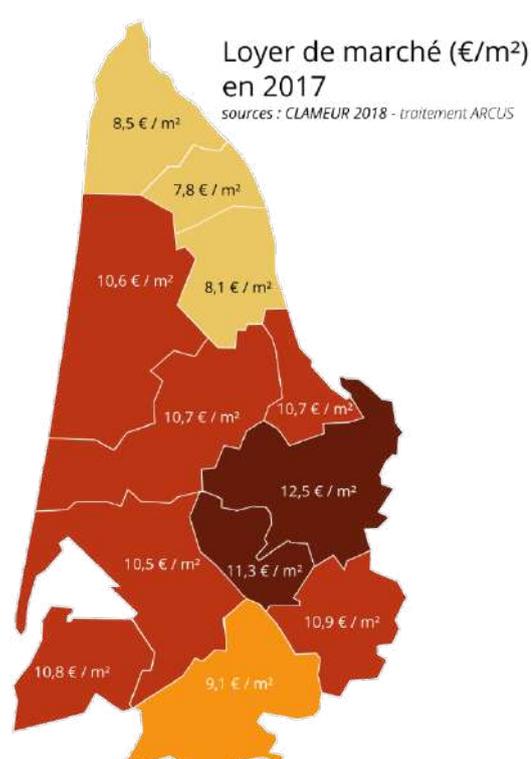
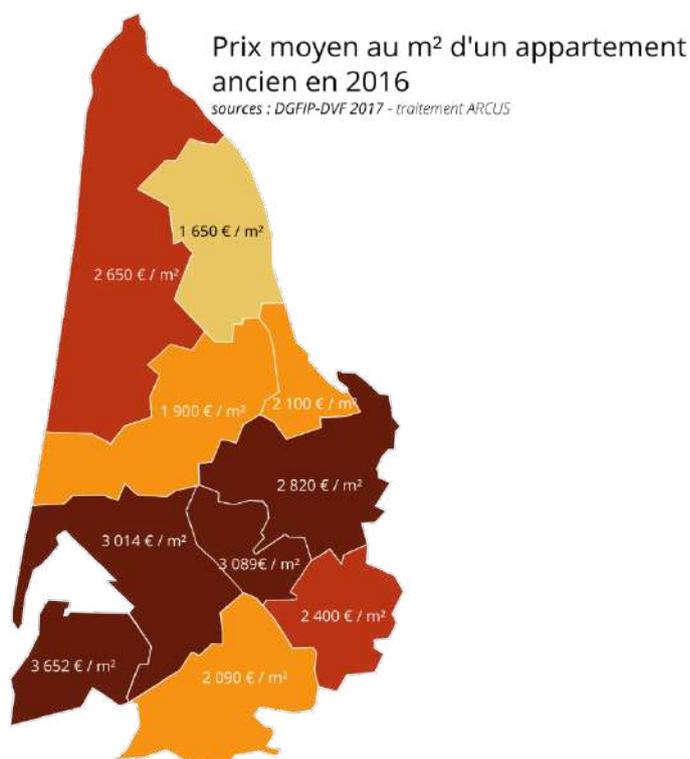
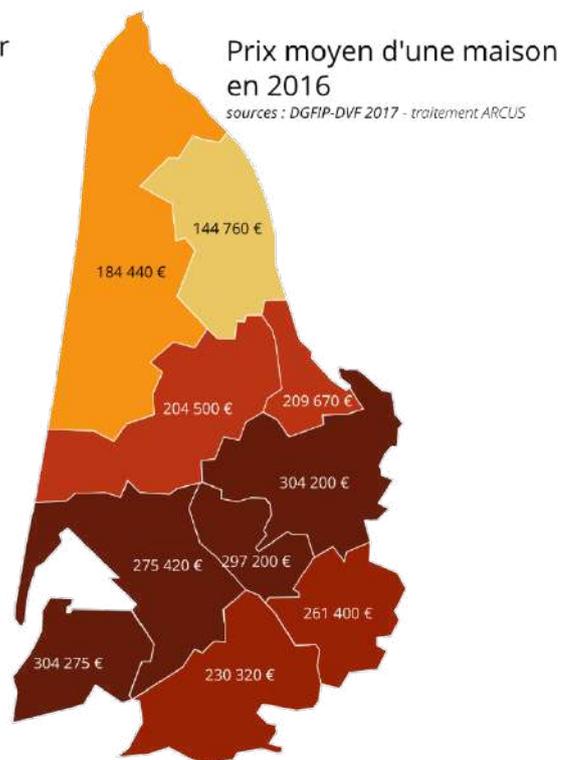
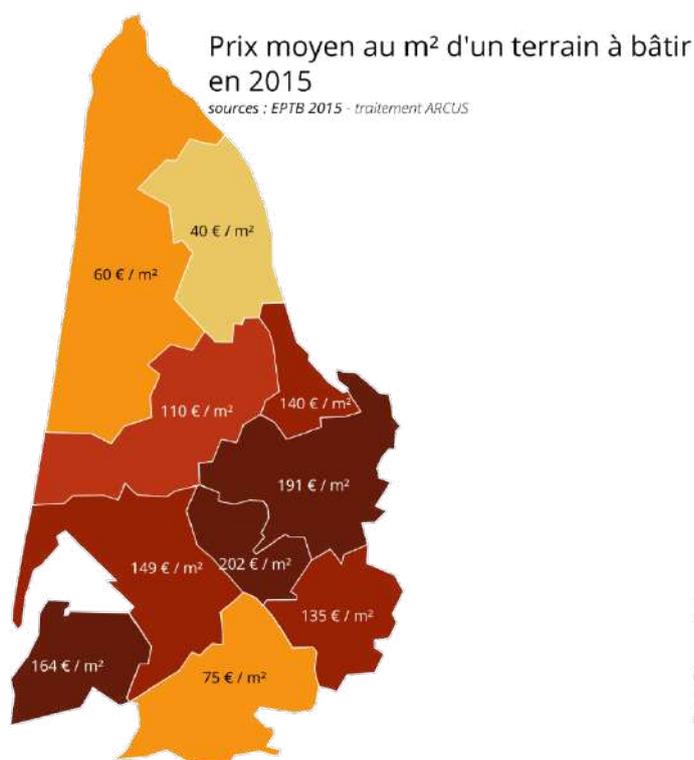
**La revitalisation et la reconquête de l'habitat vacant des centres-bourgs viticoles et estuariens appellent ainsi l'élaboration et la mise en œuvre de stratégie urbaine globale intégrant toutes les dimensions de l'habiter** (logements, espaces publics, commerces, équipements et vie sociale, déplacements), sur le modèle des démarches initiées par les acteurs locaux sur Lesparre-Médoc, Pauillac et les bourgs de l'estuaire.

### Taux de vacances par commune en 2014



## 5.3 - Un marché immobilier « sélectif » sur la Médullienne

Les dynamiques immobilières mettent en évidence un clivage marqué entre la Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île, dont le marché est relativement détendu et accessible à une grande majorité de ménage, et la Médullienne, dont le marché, stimulé par la proximité avec la métropole, est plus tendu et plus sélectif sur le plan social.



Le territoire du SMERSCOT est ainsi confronté à un marché très hétérogène :

- **en ce qui concerne le foncier**, le prix des terrains à bâtir étant de 110 € en moyenne sur la Médullienne contre 40 € sur Médoc Cœur de Presqu'île ;
- **en ce qui concerne le prix moyen d'une maison**, de 205 000 € sur la Médullienne contre 145 000 € sur Médoc Cœur de Presqu'île. Sur le Porge, ces valeurs s'élèvent jusqu'à 238 000 € (à l'opposé, une maison coûtait en 2016 95 000 € en moyenne à Saint-Yzan-de-Médoc). Le Plan Départemental de l'Habitat indiquait en outre qu'en 2011, entre 50 et 60 % des ménages girondins pouvaient devenir propriétaires sur la partie nord du SMERSCoT, contre environ 40 % sur la partie métropolisé du Médoc.
- **en ce qui concerne le prix moyen d'un appartement ancien**, le décalage de prix étant toutefois moins prononcé entre les deux EPCI que sur les autres segments immobiliers ;
- **en ce qui concerne l'offre locative**, dont le déficit constaté sur la Médullienne conforte un certain niveau de tension sur les loyers, proches des valeurs observées sur le bassin d'Arcachon (autour de 11 € / m<sup>2</sup> selon les données de CLAMEUR).

Si l'hétérogénéité des dynamiques socio-territoriales génère en partie cette grande variabilité des valeurs foncières et immobilières, elle a des impacts directs sur le profil des populations qui s'installent sur chacune des communautés de communes, le nord accueillant globalement des ménages plus fragiles sur le plan socioéconomique.



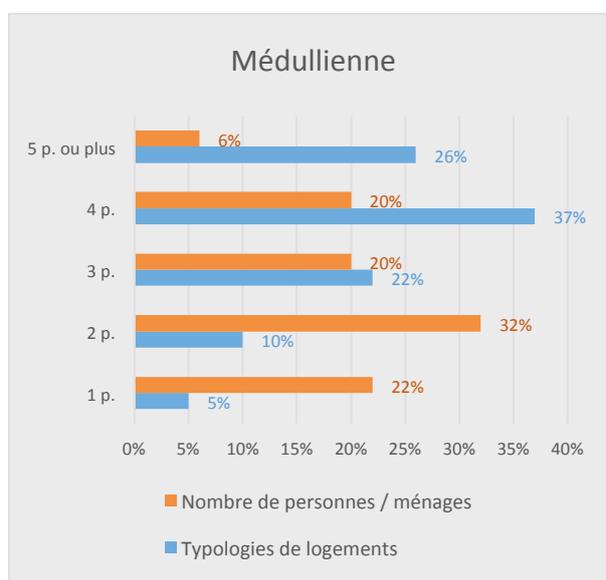
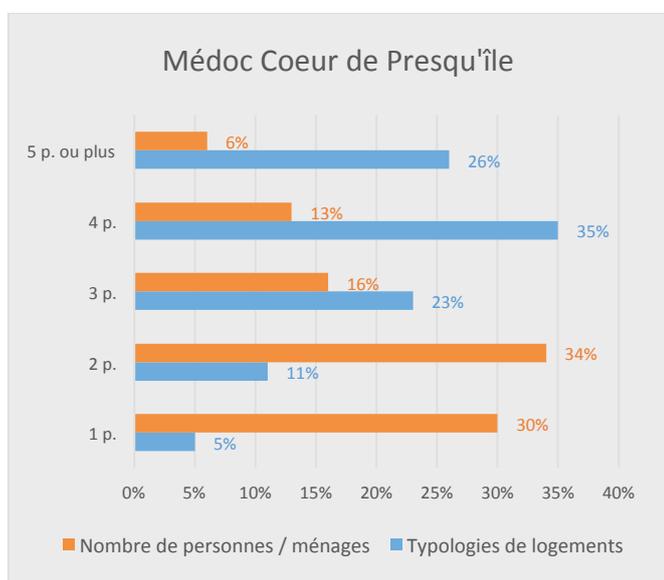
## 6. Une offre résidentielle qui ne répond pas à la diversité des besoins et des situations habitantes

### 6.1 - Une offre dominée par des grandes typologies de logements, en décalage avec les besoins émergents

**Avec 90 % du parc résidentiel composé de maisons** (contre 65% en Gironde et 57% en France), l'offre résidentielle du territoire du SMERSCoT est largement dominée par le logement individuel. La surreprésentation de ce produit, qui correspond d'une manière générale aux attentes et aux aspirations résidentielles des familles qui emménagent sur le territoire (notamment sur la Médullienne, comme l'attestent les dynamiques de peuplement exposées), abonde toutefois le décalage entre la répartition des logements par typologie et la taille effective des ménages.

**Ce décalage est très marqué sur Médoc Cœur de Presqu'île, où 64 % des ménages sont composés d'une ou deux personnes** (cette part s'est par ailleurs considérablement accrue entre 1999 et 2014), **alors que les T1 et les T2 ne représentent guère plus que 15% du parc de résidences principales**. Inversement, force est de constater que les grands logements sont surreprésentés par rapport à la proportion de familles nombreuses (plus de 60% de T4 et plus pour 26% de ménages composés de 4 personnes ou plus sur la Médullienne et 19% sur médoc Cœur de Presqu'île).

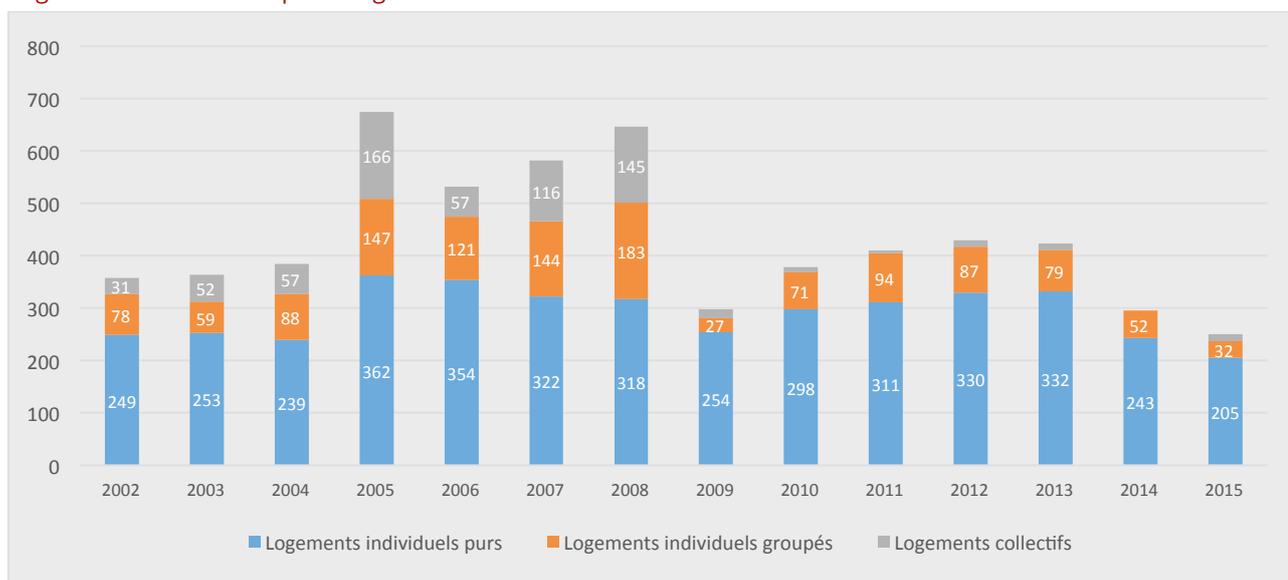
#### Comparaison entre la taille des ménages et la typologie des résidences principales en 2013



source : FILOCOM 2013

**La production récente tend à conforter ce déséquilibre** : avec le frémissement immobilier lié notamment au boom de la défiscalisation, 17% des logements livrés entre 2002 et 2009 ont été des appartements, contre 2% entre 2009 et 2015.

### Logements commencés par catégorie



source : SITADEL2 - 2017

**Enfin, l'offre en petits logements reste très indexée à l'armature des pôles historique**, Castelnau-de-Médoc, Pauillac, Saint-Laurent-Médoc et Lesparre-Médoc concentrant 70 % des T1 / T2. La production récente de logements collectifs, elle-aussi très polarisée (90% des constructions de logements collectifs sur les principaux pôles), conforte ce déséquilibre territorial.

Si les ateliers et les entretiens ont mis en évidence la nécessité de développer l'offre en petits logements pour répondre à la demande des seniors souhaitant se rapprocher ces centres-bourgs et des pôles et des jeunes adultes aspirant à une certaine autonomie résidentielle, il apparaît paradoxalement que le parc des T1/T2 est davantage confronté aux problématiques de vacance, ce que les acteurs locaux imputent à **l'inadaptation de l'offre existante aux aspirations en matière de qualité résidentielle**.

Au-delà des typologies, il faut noter que, si **l'accession à la propriété reste de loin le modèle dominant sur le Médoc** (7 ménages sur 10 sur le SMERSCoT contre 5 sur 10 en Gironde), **l'offre locative s'est accrue sur le territoire, en particulier sur la Médullienne**, où elle a augmenté de 60 % (contre 10% sur Médoc Cœur de Presqu'île et 30% en Gironde).

Toutefois, la progression du locatif, qui constitue un besoin difficilement objectivable mais identifié par l'ensemble des acteurs rencontrés (ateliers / entretiens), s'avère pondérée par **la diminution du poids des locataires du parc social**, qui représentaient 4% des occupants des résidences principales, contre 6,6% en 1999, dans un contexte local marqué par une fragilisation socio-économique des ménages et une montée des besoins latents.

### Répartition et évolution des statuts d'occupation

Statut d'occupation	Parc de propriétaires occupants			Parc locatif privé			Parc locatif social		
	1999	2014	1999-2014	1999	2014	1999-2014	1999	2014	1999-2014
CC Médullienne	71%	74%	60%	20%	21%	61%	2,7%	2,6%	54%
CC Médoc Cœur de Presqu'île	59%	66%	26%	27%	25%	8%	6,9%	5,4%	-22%
SMERSCOT	62%	69%	38%	26%	23%	21%	6,6%	4,3%	-12%
Gironde	54%	55%	30%	41%	30,5%	33%	12%	12%	21%

source : INSEE 2014

Ce décalage général entre l'offre et les besoins, pour ce qui concerne les typologies résidentielles et les produits immobiliers, traduit d'une certaine manière le déficit de régulation du marché de l'habitat, 70% de l'offre résidentielle nouvelle étant soutenue par l'initiative individuelle (30% d'opérations groupées et d'habitat collectif).

Il souligne la nécessité de déployer une politique d'habitat volontariste afin d'insuffler un rééquilibrage de l'offre à même de répondre aux besoins générés par les besoins endogènes au territoire : décohabitations (séparations, départ du foyer parental), vulnérabilités sociales, vieillissement de la population à l'œuvre.

## 6.2 - L'offre sociale : une demande relativement faible qui masque des besoins latents

### Une offre sociale qui stagne mais qui tend à se déconcentrer

Avec 931 logements publics conventionnés, l'offre locative sociale représentait 4,5 % des résidences principales en 2016 à l'échelle du territoire du SMERSCoT ; cette proportion s'élève à 5% sur Médoc Cœur de Presqu'île, où se concentrent les trois quart de l'offre (705 logements), quand elle ne dépasse guère le seuil 3% sur la Médullienne (226 logements).

La progression de l'offre sociale reste marginale puisqu'entre 2012 et 2016, on ne dénombre que 7 logements sociaux supplémentaires sur le territoire ; elle s'est toutefois accrue plus rapidement sur la Médullienne, qui enregistre un gain de 30 logements sociaux sur cette même période (+ 16%).

Si la distribution géographique de cette offre est très polarisée, les communes de Lesparre-Médoc, Castelnaud-de-Médoc et Pauillac concentrant 70% des logements sociaux du territoire, force est de constater qu'un processus de déconcentration s'opère au profit des villages, où le nombre de logements sociaux a progressé plus rapidement que sur les pôles structurants et émergents, où elle tend au contraire à diminuer.

### Répartition et évolution des statuts d'occupation

Distribution de l'offre sociale	Logements sociaux 2016	Part du locatif social 2016	Répartition de l'offre sociale	Evolution 2012-2016
SMERSCOT	931	5%	100%	1%
Médullienne	226	3%	24%	16%
Médoc Cœur de Presqu'île	705	5%	76%	-3%
Pôles structurants	639	10%	69%	-3%
Lesparre-Médoc	246	9%	26%	-7%
Pauillac	306	14%	33%	-5%
Castelnaud-de-Médoc	87	5%	9%	19%
Pôles émergents	219	5%	24%	-3%
Le Porge	15	1%	2%	0%
Sainte-Hélène	81	8%	9%	5%
Saint-Laurent-Médoc	123	7%	13%	-8%
Villages	73	1%	8%	83%

source : RPLS 2017

Le territoire étant situé en zone C, où les incitations financières de l'Etat à l'égard des opérateurs sont les moins avantageuses, le secteur du SCOT reste faiblement attractif pour les bailleurs sociaux, qui portent davantage leurs investissements sur la métropole bordelaise, le bassin d'Arcachon ou la Communauté d'agglomération du Libournais. Le Plan Départemental de l'Habitat alerte à cet égard sur le processus de mise en vente de l'offre sociale, qui s'opère à un certain rythme sur les pôles structurants et sur Saint-Laurent, où l'offre, plus ancienne, tend à être reversée dans le parc privé.

Bien que cette politique de revente des logements sociaux permette à des ménages modestes d'accéder à la propriété, elle présente également plusieurs effets pervers qui ne peuvent être ignorés, à l'instar notamment :

- de la diminution du poids des logements locatifs, qui fragilise les parcours résidentiels et aura des impacts à moyen terme sur la pérennité de certains équipements (écoles notamment) dans la mesure où le ralentissement du turn-over limite la propulsion du parc à capter de manière continue des ménages avec enfants
- le risque de voir, à moyen ou long terme, le parc privé potentiellement dégradé s'accroître dans la mesure où les logements en vente correspondent souvent au segment amorti du parc des bailleurs, ce qui peut s'avérer problématique pour des acquéreurs n'étant pas toujours disposés financièrement à engager les travaux de réhabilitation qui pourraient s'avérer nécessaires.

## Une certaine pression sur l'offre sociale, notamment sur la Médullienne

La demande en logement social reste très mesurée sur le territoire du SMERSCoT, avec 229 demandes sur la Médullienne et 356 sur Médoc Cœur de Presqu'île, soit moins de 2% de la demande départementale en 2016. De même, elle augmente dans des proportions moins significatives que la moyenne départementale (+ 8% entre 2014 et 2017 contre + 13% sur la Gironde), ce qui est notamment lié à la faible représentation de ce segment résidentiel dans l'offre du territoire.

Plusieurs indicateurs mettent cependant en évidence un certain niveau de tension sur l'offre, notamment sur la Médullienne, avec :

- un nombre de demande par attribution supérieur aux moyennes locales et départementales (7 demandes pour une attribution sur la Médullienne, contre moins de 5 en Gironde)
- un taux de vacance nul sur la Médullienne, et une rotation deux fois moins importante qu'à l'échelle du SMERSCoT et du département, ce qui traduit le déficit de fluidité du parc social

### Indicateurs de tension sur l'offre sociale

Fonctionnement du parc social	Tension sur l'offre			Indicateurs de gestion			Répartition des ménages dont ressources < 60 % plafond PLUS		
	Demandes actives au 01/01/2017	Evolution des demandes 2014-2017	Nb demandes pour une attribution 2016	Vacance au 01/01/2016	Vacance > 3 mois	Rotation en 2015	Propriétaires occupants	Locataires parc privé	Locataires parc public
Médullienne	229	8%	7,2	0,4%	0,0%	5,3%	51%	38%	11%
Médoc Cœur de Presqu'île	356	8%	5,1	3,6%	2,1%	9,7%	46%	38%	16%
Médoc Atlantique	283	24%	8,8	2,0%	0,5%	8,0%	51%	36%	13%
Médoc estuaire	204	-18%	5,8	0,0%	0,0%	8,0%	50%	33%	17%
Gironde	50 078	13%	4,7	2,0%	0,4%	10,0%	31%	40%	28%

sources : RPLS 2017 / SNE 2017 / FILOCOM 2013

La tension qui semble se dessiner sur l'offre locative sociale traduit notamment un certain déficit de logements sociaux, en particulier sur la Médullienne, qui a des répercussions diverses comme la concentration des fragilités sociales dans le parc privé (par rapport aux tendances observées ailleurs) ou le déficit de fluidité des parcours résidentiels (jeunes souhaitant décohabiter, ruptures familiales).

## 6.3 - Le logement des groupes sociaux spécifiques

### Les personnes âgées

Les tendances démographiques cristallisent trois espaces où la part des plus de 60 ans augmente dans des proportions non-négligeables : la façade estuarienne, les communes forestières situées au nord de Médoc Cœur de Presqu'île, dont on a vu que l'essentiel des nouveaux arrivants étaient des « jeunes séniors », et la frange sud-est de la Médullienne (Avensan, Salaunes, Le Temple) sur laquelle le processus de périurbanisation de l'agglomération bordelaise opère depuis la fin des années 1970.

Ce vieillissement de la population induit nécessairement une perte d'autonomie qui s'explique autant par des facteurs physiologiques que par des facteurs sociaux (rupture potentielle des liens familiaux, perte du conjoint, fatigue des aidants). Celle-ci peut s'avérer d'autant plus difficile à supporter que les personnes concernées disposent de ressources modestes (c'est notamment le cas des personnes qui ont travaillé toute leur vie comme ouvrier viticole et dont certaines ont parfois été déclarées tardivement).

S'il semble que l'unité de voisinage constitue encore véritablement un espace de « solidarité spontanée » sur le Médoc, notamment en faveur des personnes âgées, **le vieillissement de la population nécessite néanmoins d'anticiper un redéploiement de la demande résidentielle (typologie et localisation) à proximité des centres-bourgs afin que les seniors puissent bénéficier du système de ressource de ces derniers (commerces, « présence sociale ») et s'impliquer dans les dynamiques locales.**

Suivant une tendance loin d'être propre au territoire du SCoT, les personnes âgées rencontrées ne semblent pas plébisciter les différents hébergements collectifs (RPA, EHPAD) et souhaitent rester le plus longtemps possible à domicile ; elles n'apparaissent pas pour autant défavorables à la mutualisation d'espaces de vie à partir d'un certain âge, ni hostiles à l'idée d'imaginer de nouveaux modes d'habiter mieux adaptés à leur degré d'autonomie, leur niveau de ressources économiques et leurs aspirations en matière de sociabilité.

### Les jeunes : diversité des cas de figure

La catégorie des jeunes interpelle le champ du logement à de nombreux égards dans la mesure où elle est elle-même extrêmement fragmentée et renvoie à une grande diversité de situations et de problématiques. En l'état, force est de constater que l'offre résidentielle n'est pas suffisamment étoffée et diversifiée pour répondre à la variété des cas de figure.

Les entretiens ont d'abord mis en évidence une tendance à la décohabitation tardive des jeunes issus du territoire, particulièrement manifeste chez ceux qui mettent rapidement un terme à leur scolarité. **Si celle-ci renvoie en partie à une certaine culture locale (un fort ancrage au territoire et au « logement de famille »), elle interpelle également directement le déficit de petits logements, au même titre que l'insuffisance globale du parc locatif.**

Cette absence de diversité des typologies et des statuts d'occupation constitue également une entrave pour les jeunes ménages actifs qui emménagent sur le territoire pour mener à bien un projet d'accession à la propriété et qui, à l'issue d'une rupture familiale, se retrouvent contraints de retourner à proximité de Bordeaux pour bénéficier d'une offre locative suffisamment développée pour assurer la « période de transition ».

La question du logement des jeunes renvoie enfin au problème des apprentis qui s'installent sur Pauillac ou Lesparre pour suivre une formation, pour lesquels les diagnostics du Plan Départemental de l'Habitat et du Schéma Régional du Logement des Jeunes pointent le déficit de solutions. De fait, certains témoignages convergent sur le fait que **de nombreux jeunes se replient, à défaut de réponses adéquates, sur le parc privé dégradé de ces deux communes**, ou quand cela s'avère possible, préfèrent conserver leur ancien logement, au prix d'une mobilité parfois dispendieuse.

### **Les saisonniers, une tendance à la sédentarisation qui se traduit par des conditions d'habitat souvent précaires**

L'économie du Médoc repose en partie sur des activités liées à la saisonnalité, à l'instar des travaux viticoles ou du tourisme littoral. La présence d'un parc locatif abordable et de bonne facture apparaît donc comme une garantie nécessaire face à la rotation des effectifs et aux faibles revenus générés par ces emplois.

Toutefois, **les témoignages d'acteurs ont mis en évidence le paradoxe entre une tendance structurelle à la sédentarisation des saisonniers et le désengagement latent des employeurs en matière d'hébergement**, ce qui oblige à considérer que la question de l'accueil de cette catégorie d'actifs relève désormais d'une problématique publique dans la mesure où elle ne saurait trouver des réponses suffisantes dans le parc privé.

En ce qui concerne les saisonniers du littoral, on observe une sédentarisation des actifs les moins qualifiés pour qui les travaux viticoles constituent une perspective économique complémentaire susceptible de combler un agenda professionnel incertain à court et à plus long terme.

Les besoins et les attentes résidentielles s'en retrouvent ainsi affectés : alors qu'il s'agissait de trouver un logement en location avec des exigences moindres (par exemple, l'intimité est moins plébiscitée quand le rythme de travail est soutenu et que l'on ne se projette pas dans son logement) de nombreux saisonniers déclinent désormais la colocation, qui était encore il n'y a pas très longtemps une forme d'habitat privilégiée pour ce public, mais qui répond moins aux attentes et aux projections résidentielles à moyen terme, selon certains acteurs sociaux.

**Une partie des saisonniers recherche donc désormais un logement locatif qui soit mieux adapté à l'extra-saisonnalité et situé à équidistance des espaces viticoles, des stations balnéaires et des polarités structurantes (services, commerces).**

Le déficit d'une offre locative de qualité induit ainsi parfois des situations de repli extrêmement précaires, certains saisonniers étant en effet contraint de résider à l'année en camping, en mobil-home ou devant se replier dans l'habitat dégradé des centres-villes.

## Les gens du voyage

Les travailleurs sociaux intervenant auprès de ce public identifient différentes situations de sédentarisation des groupes de gens du voyage sur le territoire du SCoT :

### - Sur le secteur de Castelnau-de-Médoc :

- quelques groupes, encore mobiles, dont les échanges avec l'agglomération bordelaise sont nombreux (travail, famille...) et qui viennent sur le territoire essentiellement pour effectuer des travaux viticoles ;
- quelques familles sédentarisées depuis longtemps (50/60 ans pour certaines), relativement intégrées à la vie locale (école, travail...) et dont les relations avec les habitants ne sont pas conflictuelles.

### - Sur le secteur de Pauillac et de la façade estuarienne :

- des familles sédentarisées depuis longtemps et qui partagent les mêmes caractéristiques que les groupes implantés depuis longtemps sur Castelnau ; il semblerait toutefois que leur présence divise davantage le milieu local sur Pauillac, dans la mesure où leurs modes d'occupation des espaces publics et la forme du centre-ville les rendent davantage visibles ;
- quelques familles encore mobiles tournées vers le sud de la France (Carcassonne notamment) et l'Espagne, alimentant de manière récurrente la main d'œuvre viticole.

### - Sur le secteur de Lesparre-Médoc :

- de rares familles sont encore mobiles et fonctionnent notamment avec le Blayais et la Charente, leur présence étant largement liée aux travaux saisonniers ; les acteurs rencontrés pointent les situations d'indécence dans lesquelles celles-ci habitent (occupation des segments résidentiels les plus dégradés, campement dans les bois...)
- ;
- d'autres familles, sédentarisées depuis longtemps, occupent plus ou moins légalement des parcelles dont elles sont parfois propriétaires ; ces familles sont bien identifiées par les acteurs sociaux avec qui elles entretiennent des relations régulières.

D'une manière générale, la sédentarisation des gens du voyage s'inscrit dans une tendance structurelle correspondant à une évolution historique des modes de vie de cette population dont l'ancrage territorial tend à devenir une revendication, sinon une réalité, et dont la culture de la mobilité s'essouffle à mesure que les activités économiques traditionnelles disparaissent. **La sédentarisation suppose ainsi de développer l'offre de terrains familiaux ou d'opérations habitat adapté, accompagnées par des dispositifs de Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale.**

Au-delà de la question de la sédentarisation, le précédent Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage indiquait qu'en 2011, seules 27% des places prescrites dans le précédent schéma avaient été réalisées (sur Castelnau-de-Médoc et Sainte-Hélène, ainsi que sur Le Porge pour ce qui concerne de l'aire de grand passage). Il conviendra ainsi de se mettre en conformité avec le nouveau SDAGV.

## Les publics en situation d'exclusion

Au même titre que le parc locatif social, les dispositifs d'hébergement d'urgence restent sous-dimensionnés au regard de la précarité structurelle d'une partie de la population du Médoc et du volume croissant des situations de ruptures et de décrochage social.

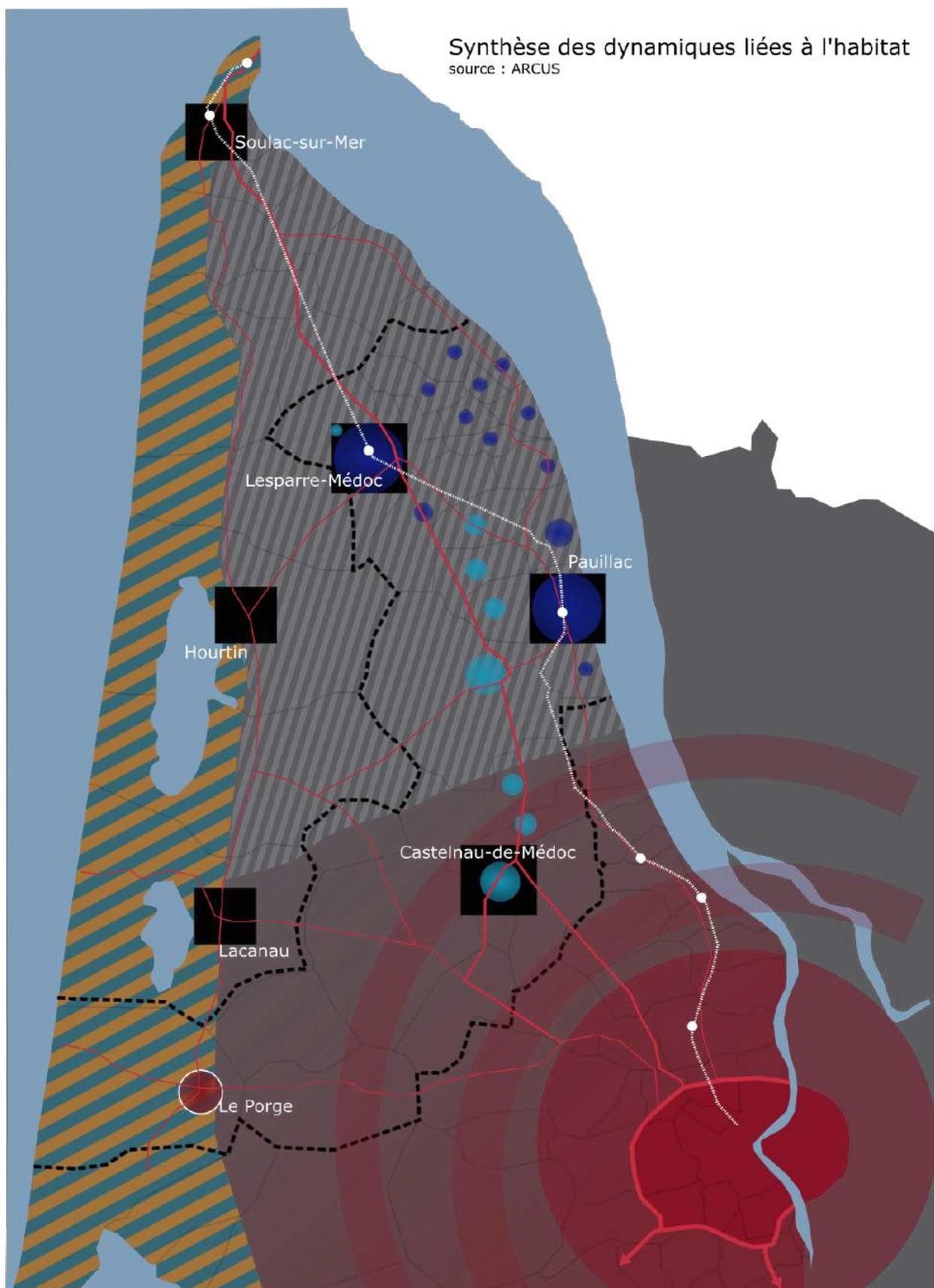
Le diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat recensait ainsi en 2014 :

- 12 dispositifs d'Aides au Logement Temporaire sur Lesparre et 2 sur Pauillac, ces derniers étant pris en charge par le Conseil Départemental des Association Familiales Laïques ;
- 18 sous-locations sur le territoire du SCoT, dont l'opérateur est également le CDAFAL ;
- 1 logement d'urgence sur Castelnau-de-Médoc et 1 logement d'urgence sur Pauillac, tous deux gérés par le CCAS.

On observe donc un paradoxe dans la mesure où le traitement des situations d'urgence est renvoyé vers l'agglomération bordelaise (ce qui rend par ailleurs difficile le suivi social du public concerné), alors même qu'une partie de ce public en provient.

# Synthèse des dynamiques liées à l'habitat

source : ARCUS



- Principaux pôles de l'armature urbaine
- Pôle confronté à une tension immobilière (périmètre SMERSCOT)
- Pression liée à la métropolisation
- Réseau de bourgs et de centres-villes fragilisés (vacance, dégradation...)
- Pression liée à la littoralisation
- Fragilités sociales



## 7. Les équipements dans l'armature du territoire

La distribution territoriale des équipements a longtemps été adossée aux trois principaux pôles du territoire (Castelnau, Lesparre et Pauillac). Les dynamiques socio-territoriales liées au desserrement de la métropole bordelaise et les besoins qui en découlent ont cependant poussé les acteurs locaux à insuffler un rééquilibrage des équipements à la faveur de polarités secondaires (Le Porge, Saint-Laurent-Médoc, Sainte-Hélène ou Avensan). **Ce rééquilibrage nécessite d'être conforté afin d'optimiser l'intégration des nouveaux ménages à la vie locale et de doper l'animation sociale et urbaine des centres-bourgs, en particulier sur la Médullienne.**

### 7.1 - Les équipements et services à vocation sociale

Un des principaux problèmes identifiés vient du fait que si de nombreuses communes possèdent des compétences en matière d'action sociale (présence d'un Centre Communal d'Action Sociale), les plus petites d'entre elles ne disposent le plus souvent ni du budget ni de l'ingénierie nécessaire pour les faire véritablement fonctionner. Un tel constat interpelle directement la question de l'accès aux droits pour les publics peu mobiles, vieillissants ou fragiles socialement, résidant à l'écart des principaux pôles.

En conséquence, de nombreux habitants se tournent directement vers les structures d'échelle plus importante, comme les CCAS et les MDSI (Maisons Départementales de la Solidarité et de l'Insertion) de Castelnau, Pauillac et Lesparre. C'est la principale raison pour laquelle les agents de ces différentes structures -et les travailleurs sociaux en général- déclarent être ainsi amenés à travailler "sous pression" de façon plus ou moins en permanente.

D'une manière générale, à défaut d'un maillage général du territoire par des structures permanentes, un certain nombre de dispositifs transversaux et partenariaux ont vu le jour récemment sous l'impulsion du Pays Médoc et sont en train de monter en puissance (comme la plateforme sociale ou le projet territorial de santé, mis en place avec l'ARS).

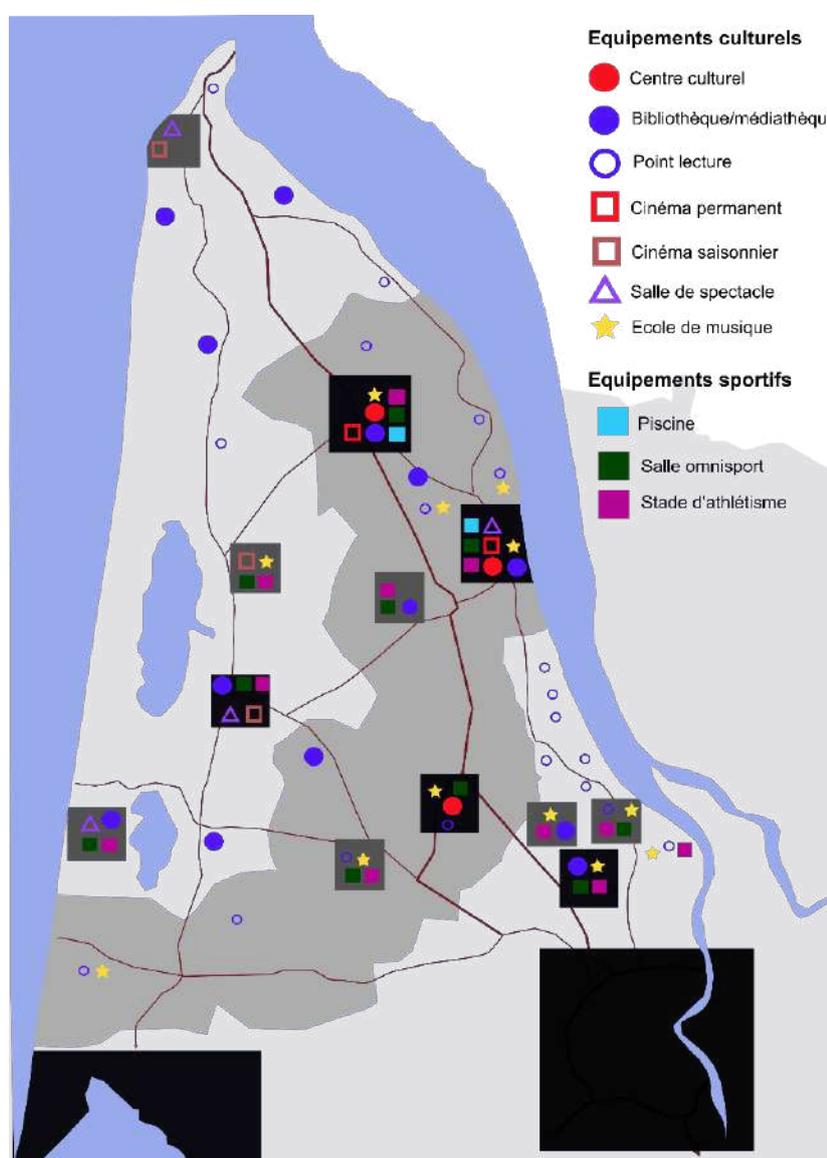


## 7.2 - Les équipements culturels et sportifs

Les équipements culturels et sportifs se concentrent essentiellement sur les 3 pôles historiques (Lesparre, Pauillac, Castelnau), sur les bourgs rétro-littoraux (Lacanau, Hourtin, etc.) et, dans une moindre mesure, sur les pôles émergents de la Médullienne. **Les communes en voie de développement n'ont en effet pas encore vu leur niveau d'équipements socioculturels suivre la progression démographique et la croissance proportionnelle des besoins et des attentes (Le Porge, Sainte Hélène) qui en découle**, la proximité de la métropole et du Bassin d'Arcachon jouant encore un rôle important dans la polarisation des pratiques.

Les équipements à vocation culturelle semblent par ailleurs souffrir auprès du public médocain d'une image ambivalente, nombre d'habitants préférant se tourner vers l'offre de l'agglomération bordelaise... ou investir pour leurs loisirs les activités de nature.

**On relève cependant une attente exprimée par certains acteurs socioculturels et certains habitants pour la création d'un équipement emblématique et fédérateur à l'échelle du Médoc dans le domaine de la production et de la diffusion culturelle** (une grande salle, un lieu de répétition et de création, un lieu repère pour tous les acteurs et publics de l'animation culturelle).



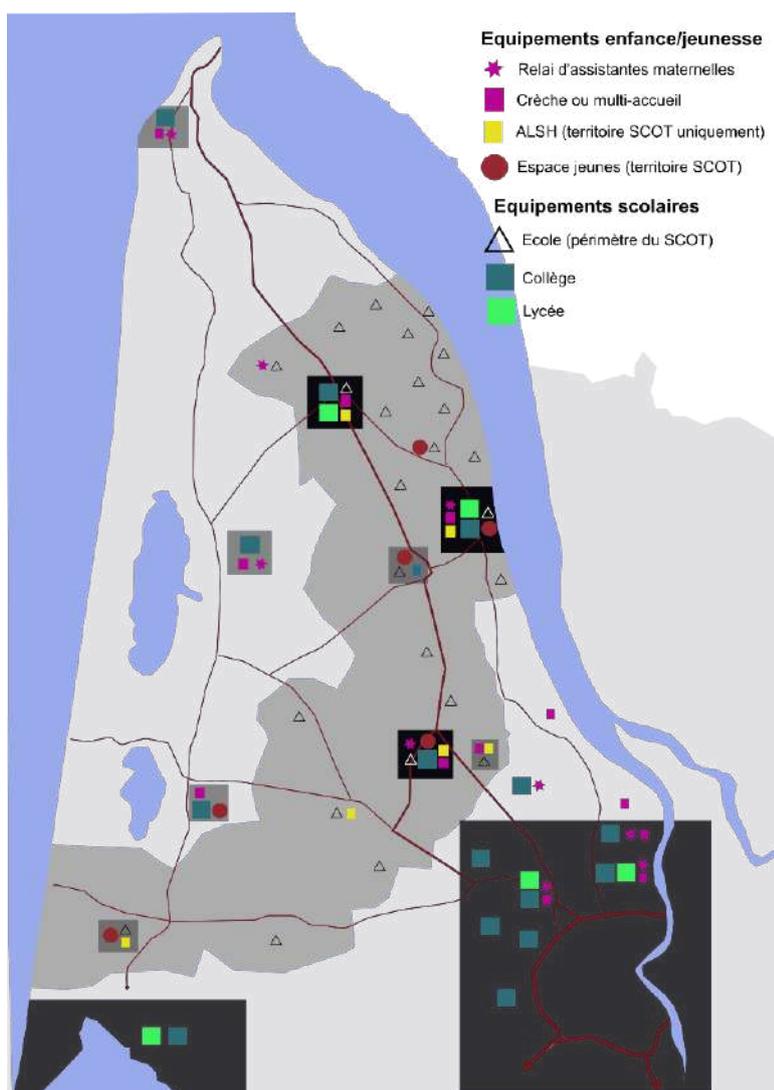
## 7.3 - Les équipements scolaires et d'accueils enfance - jeunesse

Le territoire bénéficie d'un maillage dense en matière d'écoles primaires, y compris sur les communes de petite échelle. Les entretiens ont démontré que **la présence d'une école sur les communes constitue un véritable moteur de dynamiques collectives et participe de l'intégration des nouveaux arrivants à la vie locale**. Si les acteurs locaux ne pointent pas de saturation particulière sur les locaux scolaires de Médoc Cœur de Presqu'île, les dynamiques démographiques installent parfois une tension sur certains établissements de la Médullienne, poussant les collectivités à investir (agrandissements des locaux). **L'amortissement de ces investissements sera conditionné par la capacité à déployer une offre locative suffisante pour garantir une rotation résidentielle à même d'assurer le renouvellement des effectifs scolaires dans la durée.**

Les collèges sont quant à eux regroupés sur les trois villes principales (Castelnau-de-Médoc, Lesparre-Médoc et Pauillac), et sont donc parfois assez éloignés des lieux de résidence ; ils participent ainsi fortement à la fonction de polarisation de ces trois communes et à la structuration du territoire pour les publics jeunes, à travers la fréquentation commune d'un même établissement.

Il n'y a cependant qu'un seul lycée d'enseignement général et technologique à Pauillac, avec une antenne à Lesparre pour ce qui concerne les filières professionnelles. Cet établissement fait parfois l'objet d'un certain évitement de la part de familles qui se replient ainsi sur l'offre scolaire métropolitaine. Par ailleurs, à l'exception du BTS Négociation Relation Clients de Pauillac, le territoire du SCoT dépend essentiellement de la métropole pour toutes les formations post-bac.

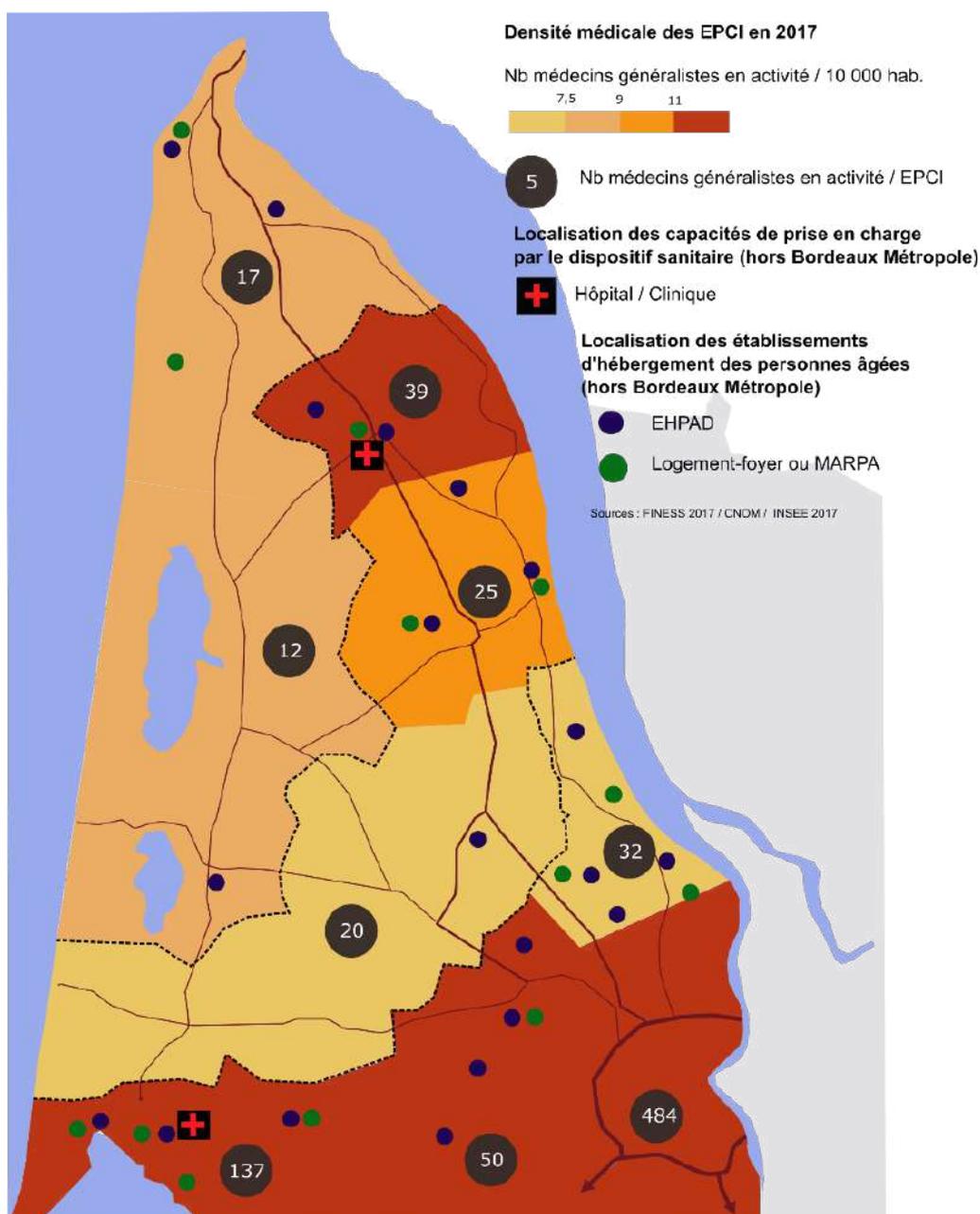
La couverture en matière d'accueil petite enfance (multi-accueils, crèches) et d'accueils de loisirs (ALSH) semble relativement équilibrée sur le territoire. Bien que l'on observe ponctuellement une tension sur les accueils collectifs, les acteurs locaux pointent la bonne articulation avec les modes de gardes individuels (assistantes maternelles).



## 7.4 - Densité médicale et équipements médico-sociaux

Avec près de 1 150 places d'accueil pour les personnes âgées (147.9 places pour 1000 personnes de + 75 ans), le territoire est bien doté en matière d'accueil collectif et le taux de couverture est supérieur à la moyenne régionale. On constate néanmoins une réticence des personnes âgées à se diriger vers l'accueil collectif en raison de leur attachement au logement individuel et d'un recours aux solidarités familiales qui reste relativement important.

De fait les acteurs de ce secteur, structurés notamment au sein du Contrat Local de Santé, préconisent de répondre aux besoins à travers des solutions comme la création de petits logements collectifs médicalisés plutôt que l'ouverture de nouveaux établissements lourds de type EHPAD ou RPA. Les mêmes pointent néanmoins un vieillissement général du personnel médical installant un certain niveau de tension sur l'offre existante.



## 8. Les habitants et la vie sociale

### 8.1 - Une structuration sociale qui se complexifie et se diversifie

#### Permanences et mutations des "mondes sociaux" historiques

Dans l'imaginaire local autant que dans les usages et les modes d'appropriation du territoire, le Médoc a longtemps été partagé entre un territoire d'estuaire (celui des « ribeirous », les gens de la rivière), plus favorisé et mieux structuré mais soumis aux cycles naturels, et un territoire de landes plus précaire, plus incertain, (celui des « Landescots », bergers, éleveurs, forestiers), avec un habitat relativement dispersé et de vastes secteurs peu investis par la présence humaine.

La population s'organisait plus précisément autour de quelques catégories repérables :

- des familles notables propriétaires de terres, de châteaux, de vignobles
- un prolétariat agraire qui, hors saison, s'adonnait à d'autres activités professionnelles (artisanat, pêche, élevage,...) et qui constituait un monde social souvent décrit comme replié sur lui-même, sans guère de liens vers l'extérieur
- des saisonniers viticoles, majoritairement venus du Périgord et des Pyrénées
- des petits commerçants et des artisans souvent de condition précaire, qui complétaient ponctuellement leurs revenus avec les vendanges
- des fonctionnaires, essentiellement dans les bourgs (écoles, mairies) et plus nombreux à Lesparre-Médoc et à Pauillac
- dans une période plus récente, des ouvriers et des cadres liés à l'activité industrielle et plus particulièrement le raffinage.

Ces différentes catégories étaient communément mises en relation à travers une vie locale typique reposant sur :

- la vigne, les vendanges constituant une véritable institution chargée d'intégrer, d'assurer une transmission des valeurs et de l'identité médocaine autant qu'une activité rémunératrice
- la vie sociale des bourgs : vie quotidienne, commerces et marchés, fêtes locales
- les pratiques collectives liées à la nature, au premier rang desquelles la chasse.

Si tout indique que la vigne fédère toujours certaines catégories de population, elle peut aussi aujourd'hui cristalliser des clivages entre ces groupes, à propos notamment de deux thèmes :

- le contraste entre la prospérité des « châteaux » et la pauvreté des communes viticoles ne favorise pas la vie sociale locale, les transferts vers les communes restant assez faibles ; d'où une dénonciation récurrente de la fiscalité viticole (identique à la fiscalité agricole en général)
- le discours sur la précarisation sociale est porté par une grande partie des acteurs locaux, et souvent imputé à l'activité viticole. Il semble traduire une dissociation croissante entre le milieu de la vigne et le milieu local plus qu'une véritable fragilisation économique.
- désinvestissement de la question de l'hébergement des ouvriers saisonniers



On constate néanmoins une certaine permanence des modes de relation traditionnels entre exploitants et salariés chez certains anciens propriétaires (notamment à Pauillac) qui bénéficient d'une image positive.

Les activités industrielles et de production, qui ont connu leur apogée pendant les « trente glorieuses », sont à l'origine de la présence d'une classe ouvrière importante sur le territoire, mais sans que celui-ci ait vraiment vu se développer une culture ouvrière ("*dans le Médoc, les ouvriers préféraient la cueillette et les vendanges aux revendications collectives*"...).

Aujourd'hui, cette catégorie de population semble se dualiser entre :

- des ouvriers permanents : qualification, appartenance à des entreprises ancrées dans le territoire (aussi bien dans la viticulture que des entreprises émergentes comme Epsilon Composite),
- des ouvriers précaires davantage en proie à l'instabilité sociale : sous-traitance de la vigne, alternance période de chômage et d'activités, allers retours sur la métropole

Les métiers de la forêt et de la pêche, qui ont longtemps constitué une culture à part entière autant qu'une ressource, ne sont plus pratiqués que sporadiquement, dans un contexte de fragilisation socio-économique. On parle aujourd'hui du retour de certains corps de métier comme le gemmage, mais d'autres ont complètement disparu comme les pêcheurs à pieds.

Si ce substrat local historique perdure encore assez largement, la sociologie du territoire a singulièrement évolué depuis une trentaine d'années et les modes de vie se sont considérablement démultipliés et diversifiés.

## **Les nouveaux médocains : diversité des situations habitantes et des modes d'intégration**

Schématiquement, l'arrivée des nouveaux résidents sur le territoire du SCoT depuis les années 70 s'est effectuée selon deux logiques qui renvoient à des modes d'ancrage et de fonctionnement hétérogènes :

- des emménagements qui s'inscrivent peu ou prou dans une expérience collective, comme ce fut le cas au cours des années 1970/80, lors de la création de lotissements destinés à des salariés de l'ouest de l'agglomération (à Castelnau-de-Médoc par exemple), avec parfois des modes de transports en communs mis en place par les entreprises.

D'une manière générale les résidents de ces opérations ont connu un mode d'intégration fondé sur un certain entre-soi (homogénéité des profils sociaux et familiaux dans les lotissements, fréquentation des mêmes établissements ou activités par les enfants), le territoire effectivement pratiqué étant largement tourné vers l'agglomération bordelaise ; pour ce type de résidents, c'est souvent à l'âge de la retraite que se manifeste la recherche d'une plus grande participation à la vie locale.

- des arrivées plus récentes qui s'inscrivent dans une expérience plus individuelle faisant moins l'objet d'une projection à long terme (choix résidentiel temporaire, suivi du conjoint), et s'adossant fréquemment à la recherche de foncier et de prix immobiliers plus abordables que sur la métropole.

**D'une manière générale, les principaux vecteurs d'emménagement sur le territoire restent l'aspiration à un logement individuel et le coût encore abordable du foncier, critères souvent assortis d'une perception positive de la localisation au regard de la situation géographique globale et de la proximité de l'océan.**

Deux profils dominants de néo-médocains se rencontrent sur la Médullienne:

- un profil de catégories moyennes supérieures essentiellement localisé vers le littoral océan, et qui commence à générer le déploiement d'une offre de loisirs privée
- un profil un peu moins favorisé sur la partie centrale : Castelnau-de-Médoc, Avensan, Listrac-Médoc, Moulis et Saint-Laurent-Médoc.

Dans les deux cas, les néo-médocains ont de fortes attentes en matière de services et d'équipements. Leur pratique du territoire est très étendue, avec des destinations situées sur la métropole bordelaise pour le travail et les sorties du week-end, et des pratiques plus proches du domicile pour les loisirs quotidiens (sport, nature, associations).

Ils pratiquent assez peu la sociabilité de voisinage (qui n'est pas exclue pour autant) avant l'âge de la retraite. Ils se disent très peu concernés par les questions qui traversent les réalités médocaines du moment (le monde de la vigne, le développement économique, les problèmes sociaux constatés plus au nord...), au-delà des questions liées à l'accessibilité routière du territoire.

Certains expriment des désillusions par rapport à un choix résidentiel quelque peu idéalisé en amont (la vie à la campagne), entraînant parfois des retours précoces sur l'agglomération bordelaise, dans des conditions pas toujours favorables (c'est une population dont le taux d'effort pour le logement est élevé et pour qui un "accident de la vie" peut vite se traduire par un décrochage social et familial).

Sur Médoc Cœur de Presqu'île, les dynamiques d'accueil sont portées par des ménages venus pour le travail, dans le cadre du développement d'une certaine économie résidentielle (emplois dans le social, le socioculturel, les services à la personne ou la fonction publique plus particulièrement).

Ce sont des groupes sociaux qui expriment facilement des attentes en matière de services et d'animation, et qui sont par définition impliqués sur un territoire auquel ils se sentent intégrés, même s'ils peuvent avoir parfois tendance à projeter sur celui-ci des modes de vie et des représentations forgées ailleurs (des attentes peu réalistes en matière de vie sociale et culturelle, par exemple).

C'est aussi la partie du territoire sur laquelle on rencontre les situations les plus difficiles, avec des ménages très fragiles sur le plan socio-économique ; ces derniers recherchent sur place des moyens de subsister entre l'accès à du logement très modeste et une prise en charge sociale qui s'avère souvent difficile en dehors des sites urbains, ce qui conduit de fait à des concentrations de précarité sur des villes comme Pauillac ou Lesparre.

Le Médoc en général est enfin perçu par beaucoup comme un territoire naturel « idéal » pour une retraite agréable, avec un niveau d'accès abordable et un cadre de vie de qualité. La catégorie des "néo-médocains retraités" s'investissent d'une manière générale assez peu dans la vie locale si ce n'est dans les associations dites de préservation du cadre de vie, et partagent avec les propriétaires de résidences secondaires une certaine crainte vis-à-vis du changement (urbanisation, développement d'activités susceptibles de modifier les équilibres et les paysages auxquels ils sont attachés).



## 8.2 - Questions générationnelles : les jeunes et les anciens

### Grandir sur le territoire du SCoT : une expérience diversifiée

Ici encore l'effet métropolitain endosse un rôle important, dans la mesure où le « désir de ville » comme l'accès à la métropole jouent un rôle non-négligeable dans les mécanismes de socialisation des jeunes et se traduisent différemment en fonction de la proximité ou de l'éloignement de l'agglomération.

La partie sud du territoire offre de ce point de vue plus de ressources pratiques que le nord (proximité géographique à l'agglomération, structures d'accueil petite enfance / enfance notamment), lequel compte moins d'enfants et d'adolescents et semble se démarquer par des modes de sociabilité fonctionnant davantage sur le registre de la solidarité familiale et de la proximité (garde d'enfants, décohabitation tardive).

Il apparaît d'une manière générale que les jeunes s'identifient positivement au Médoc et revendiquent une appropriation des symboles et des pratiques emblématiques du territoire et de sa culture : la nature, l'océan ou les pratiques traditionnelles comme la chasse et la pêche.

Paradoxalement, l'isolement relatif et la dispersion géographique sont vécues par eux comme une contrainte autant que comme un bénéfice : c'est à la fois un facteur de dépendance pour les déplacements liés aux activités régulières (rôle incontournable des "parents taxis") mais aussi un facteur d'indépendance et de liberté (parents moins présents au quotidien, ressources infinies de la campagne en terme d'évasion et de découverte).

### Vieillir : un isolement géographique se traduisant encore peu par un isolement social

Beaucoup d'anciens vivent seuls et occupent dans les bourgs ou dans le diffus des logements souvent sans confort auxquels ils restent néanmoins très attachés ; « *ici la solidarité et la prise en charge des personnes âgées fait consensus* ». Ce sont les liens sociaux directs (famille, voisinage, commerçants, échanges de services) qui restent la ressource la plus spontanément sollicitée par ce public, de préférence aux dispositifs spécialisés. Par exemple, en cas de problème et en dépit de l'absence d'hébergement d'urgence, ce sont en général les maires qui se mobilisent pour trouver rapidement une solution adaptée auprès des acteurs spécialisés (comme l'AAPAM notamment).

## 8.3 - Clivages et vecteurs de liens sociaux

### Attachement au territoire, diversité des « récits locaux »

Les rencontres individuelles et collectives ont mis en évidence **un attachement revendiqué des acteurs locaux et des habitants à leur cadre de vie et à une culture vernaculaire** basée sur la présence de la nature et des paysages ainsi que sur les multiples symboles et usages auxquels ils renvoient : forêt, chasse, cueillette, vigne, estuaire, pêche, océan, lacs, plage.

**Plusieurs récits souvent contradictoire ou paradoxaux se combinent néanmoins pour « raconter » le territoire du Médoc**, entre le récit des origines ("*un peuple de chasseurs cueilleurs*"), le récit de la culture locale, des traditions et des valeurs séculaires ("*la nature, le vin, la chasse mais aussi la simplicité, la rusticité, l'entraide, la débrouille*"), le récit du déclin ("*l'estuaire, Pauillac et la fermeture de la Shell*"), le récit de l'excellence et de l'initiative ("*les entreprises de pointe, les grandes manifestations*"...) ou encore le récit de l'envahissement ("*les bordelais, les citadins, les touristes, les étrangers*").

## Les dimensions du lien social

Généralement reconnue comme une valeur locale endémique, la solidarité de proximité reste aux yeux de certains une réalité du territoire toujours aussi vivace, comme en témoignent la permanence des échanges informels, des sociabilités de voisinage (signalement des difficultés d'une personne seule par les voisins ou les commerçants qui les font remonter à la sphère institutionnelle, par exemple), ou encore l'investissement sans faille des élus dans les situations de crise et dans la recherche de solution à des détresses individuelles...

Pour d'autres, en revanche, le renouvellement et la diversification de la sociologie locale ont mis à l'épreuve les solidarités locales qui n'existent plus que ponctuellement ou superficiellement. De ce point de vue la fonction des bourgs a considérablement décliné : ceux-ci font depuis déjà de nombreuses années l'expérience de la dévitalisation et ont perdu leur rôle de condenseur et de catalyseur de la vie sociale, sauf lors de manifestations ponctuelles comme les marchés, par exemple.

Il n'en demeure pas moins que l'intégration et le lien social reposent sur plusieurs vecteurs, au premier rang desquels :

- **L'école** reste un des principaux vecteurs de lien social identifié comme tel par les acteurs locaux et les habitants, comme c'est le cas de toutes les structures qui accueillent et rassemblent les enfants en créant autant d'occasions de rencontres et d'échanges entre les familles.
- **La vie associative / le sport** qui sont également des supports d'activités partagées et d'adhésion à la vie locale ; les néo-médocains s'y investissent de façon très variée, qui peut aller de l'engagement actif à une certaine indifférence.
- **La gastronomie et les manifestations populaires** : la « table » constitue dans le Médoc un espace où les différentes catégories de population se mélangent, les plus emblématiques étant les repas de fin de vendange ou autres « fêtes du bourru » ; de nombreuses associations organisent par ailleurs un banquet annuel. Il existe également une multitude de petits évènements réguliers (lotos, brocante, vide-greniers) à l'occasion desquels se croise une grande partie de la population.
- **Les grands évènements emblématiques, comme le marathon du Médoc**, qui transcende indiscutablement les différences sociales et générationnelles, qui réactive de manière festive les symboles majeurs de l'identité locale (le vin, la vigne, l'espace, les valeurs médocaines...) et qui mobilise également des centaines de bénévoles à l'année.

## Lignes de partage et antagonismes

Le sud du territoire est traversé par des clivages structurels, conséquences inévitables des mutations socio-spatiales liées à la périurbanisation. On constate en effet l'émergence de positions discordantes induisant certains antagonismes : demandes de services urbains susceptibles de peser sur la fiscalité, rejet de modes de vie transformant de facto la structure des espaces habités ("*cités dortoirs*"), rejet de certaines formes bâties (les "*mouchoirs de poche sans végétation*", "*le béton*"...), pétitions contre des projets nouveaux ou des extensions urbaines...

On constate par ailleurs que l'évolution globale du climat économique et social a singulièrement modifié les rapports entre les catégories moyennes « actives » et « retraitées » et les franges les plus précaires ou les plus marginales de la population. Il s'agit certainement d'une des questions sociales parmi les plus sensibles qui se posent à court et à moyen terme, question qui n'est pas à considérer comme un problème en soi mais comme la résultante d'un faisceau de facteurs convergents relatifs aux principales difficultés identifiées sur le territoire étudié, au premier rang desquelles la dévitalisation des centres-bourgs et la dégradation de l'habitat, qui actualisent et nourrissent les discours sur le déclin du Médoc.

## 9. Synthèse des enjeux

Atouts	Faiblesses
<p>Un territoire attractif, avec une dynamique démographique soutenue et une diversification de la sociologie locale</p> <p>De multiples modes d'attachement au territoire, à ses valeurs et à ses symboles (cadre de vie, qualité de vie, art de vivre)</p> <p>Un marché immobilier et foncier ouvert et accessible sur la partie nord du territoire</p> <p>Une offre locative qui s'accroît malgré un déficit structurel encore prégnant</p> <p>Un réseau d'acteurs qui se structure autour des questions sociales (plateforme sociale), et dont la dynamique pourrait préfigurer un réseau dédié à l'habitat</p> <p>Un tissu associatif dynamique et des appétences pour les initiatives locales et événements populaires</p> <p>La nature comme valeur et vecteur d'usages</p>	<p>Des situations résidentielles souvent déconnectées de la vie locale et conditionnées à l'expérience de la mobilité</p> <p>Des déséquilibres sociaux, démographiques et générationnels qui s'accroissent entre la Médullienne et Médoc Cœur de Presqu'île</p> <p>Une dilution croissante de l'armature territoriale</p> <p>Un marché immobilier relativement tendu aux abords de la métropole bordelaise, induisant une certaine sélectivité sociale des nouveaux arrivants</p> <p>Une offre résidentielle insuffisamment diversifiée (typologies, produits) pour répondre à la multiplicité des besoins et des parcours résidentiels</p> <p>Une pauvreté qui revêt différentes dimensions et qui s'actualise dans les mécanismes de dévitalisation des pôles et des centres-bourgs</p> <p>Des stratégies d'entre soi et de mise à l'écart qui altèrent parfois les relations sociales</p>
Opportunités	Menaces
<p>Une capacité de régénération de la population en raison de l'attractivité résidentielle d'une grande partie du territoire</p> <p>Des opportunités de développement sur un territoire encore largement préservé mais bénéficiant de ressources multiples (tourisme, nature)</p> <p>Un potentiel en matière d'habitat innovant en raison d'un foncier attractif et d'un parc ancien disponible à revaloriser</p>	<p>L'accueil exacerbé de ménages fragiles socialement, notamment en raison de la présence d'un habitat dégradé important, jouant un rôle de parc social de fait</p> <p>Des secteurs et des catégories d'habitants très à l'écart des dynamiques d'évolution, une autonomisation et un repli des secteurs porteurs</p> <p>Une poursuite de la dilution de l'armature urbaine qui compromettrait la capacité des pôles de Pauillac et de Lesparre-Médoc à se régénérer</p> <p>Une revendication croissante du statut quo, qui limiterait la mise en œuvre de projets innovants et utiles pour le territoire</p>

Du diagnostic social, **huit enjeux majeurs** ressortent pour faire du territoire un système de ressources pour tous ses habitants :

Faire du territoire un système de ressources pour tous ses habitants

Enjeux
La réduction du clivage nord/sud en s'appuyant sur différents registres de l'action publique (habitat, formation, offre culturelle et socioculturelle, mobilité, dynamiques économiques)
Le rééquilibrage général du parc de logements et la diversification de l'offre résidentielle pour faire face à la diversité des situations habitantes et à leurs évolutions potentielles (logement locatif, logement social, petits logements)
La maîtrise et l'accompagnement de la croissance démographique sur l'espace métropolisé (Médullienne) afin d'adapter progressivement les équipements (réseaux divers, écoles, équipements sportifs et culturels)
La régénération démographique, sociale et urbaine des espaces dévitalisés (façade estuarienne, centres-villes des pôles historiques.) par la mise en place de stratégies globales (revitalisation des centres-villes/bourgs notamment)
Le renforcement du maillage de l'action sociale en dehors des pôles principaux afin d'enrayer le mécanisme d'aspiration des populations fragiles dans ces derniers
La prise en compte et la valorisation de la nature dans sa propension à générer des usages, des symboles et de la sociabilité
Le développement de formations en lien avec les ressources du territoire (vigne, bois, tourisme, énergies renouvelables)
La réflexion sur l'opportunité d'implanter un équipement emblématique à l'échelle du Médoc qui puisse à la fois constituer une « vitrine » de l'identité du territoire, un lieu structurant les dynamiques collectives et un espace de diffusion culturelle.







# #4

## Travailler au pays



# 1. Portrait de l'économie du SMERSCoT

L'analyse est centrée sur la notion d'emplois (totaux ou salariés selon les données disponibles). Le poids économique est évalué ici principalement en emplois.

## 1.1 - Le territoire du SMERSCoT offre plus de la moitié des emplois du Médoc

Près de 16 200 emplois en SMERSCoT, soit plus de la moitié des emplois du Pays Médoc ou 2,5 % des emplois du département.

SCOT MEDOC 2033	PAYS MEDOC	GIRONDE
<p><b>16 200 emplois</b>  <b>57 % des emplois du Pays Médoc</b>                      2,5 % des emplois du département</p>	<b>28 500 emplois</b>	<b>640 000 emplois</b>
<p><b>13 000 emplois salariés</b>                      58 % des emplois salariés du Pays Médoc                      2,4 % des emplois salariés du département</p>	22 370 emplois salariés	550 800 emplois salariés
<p><b>Plus de 6 400 emplois salariés dans la sphère résidentielle/présentielle</b>                      51 % de l'emploi salarié du SMERSCoT                      55 % des emplois salariés de la sphère résidentielle du Pays</p>	53 % des emplois salariés du Pays dans la sphère résidentielle.	66 % des emplois salariés du département dans la sphère résidentielle.
<p><b>3 900 emplois salariés agricoles</b>                      30 % de l'emploi salarié du SMERSCoT                      71 % des emplois salariés agricoles du Pays</p>	26 % de l'emploi salarié du Pays est agricole	3,6 % de l'emploi salarié du département est agricole
<p><b>1 285 emplois salariés industriels</b>                      10 % de l'emploi salarié du SMERSCoT                      66 % des emplois industriels du Pays</p>	9% de l'emploi salarié du Pays est industriel	10,5 % de l'emploi salarié du département est industriel

source : INSEE 2015

Selon l'INSEE, les activités présentes sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Plus simplement, se sont les activités liées au fait d'habiter un territoire.



Pôle d'emplois résidentiels majeur, concentrant une grande part de l'offre de commerces et services du Pays, le territoire du SMERSCoT, dont l'image, et la réalité, est plutôt agricole, se distingue aussi par une présence non négligeable d'emplois industriels. Cependant, la très grande majorité des emplois (résidentiels et agricoles) est directement liée à la réalité intrinsèque du territoire.

### **Avec moins de 2/3 de la population, la Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île offre les ¾ des emplois du territoire du SMERSCoT**

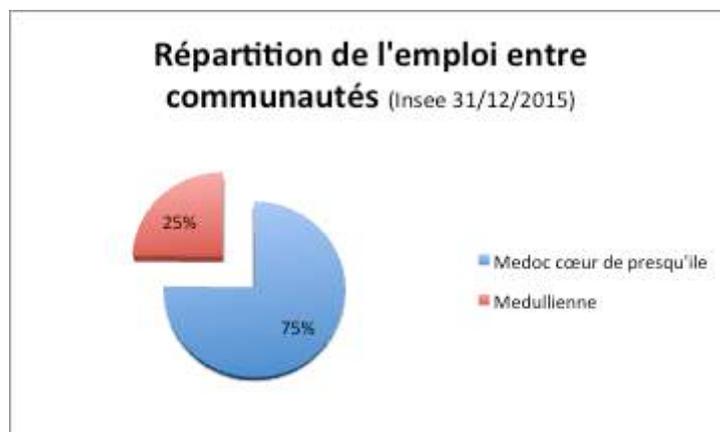
Avec environ 12 150 emplois, recensés au fin 2015 par l'INSEE, **le Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île s'impose comme le pôle d'emploi local.**

Au sein de la communauté de communes, 2 pôles d'emplois majeurs sont identifiables :

- les communes agglomérées de Lesparre-Médoc et Gaillan-en-Médoc qui offrent près de 3 600 emplois, plutôt à dominante tertiaire et commerciale,
- Pauillac avec près de 3 100 emplois, à dominante agricole puis tertiaire
- puis Saint-Laurent-Médoc avec 1400 emplois.

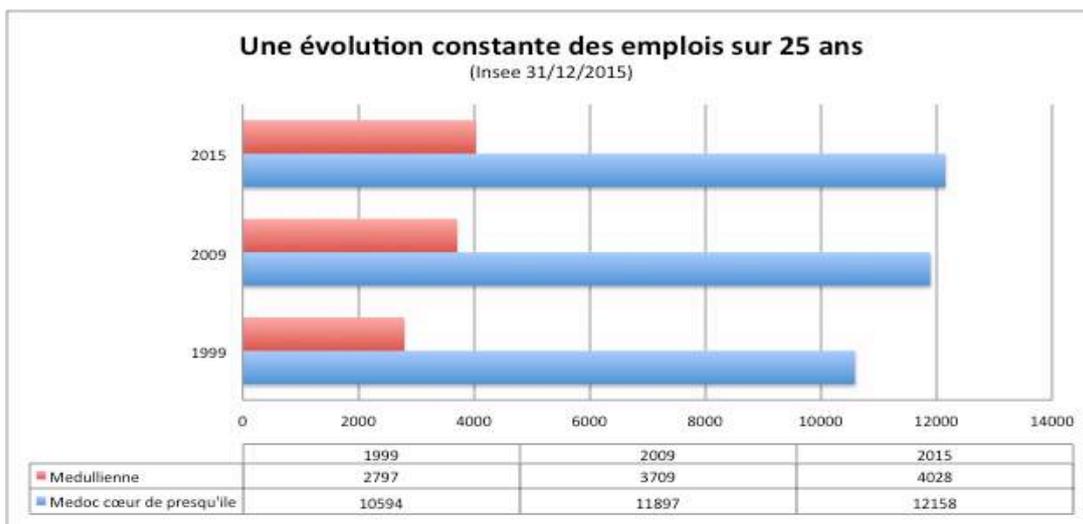
Ces 3 communes ou agglomération concentrent près de 65 % des emplois de la Cdc et ½ des emplois du territoire du SMERSCoT.

La Communauté de communes de la Médullienne, offre quant à elle, plus 4 000 emplois, relativement répartis sur son territoire, ½ se situant dans les pôle plus denses constitués des communes de Salaunes (635 emplois), Listrac-Médoc (467 emplois), Le Porge (415 emplois), puis Sainte Hélène (401 emplois).



### **Une croissance de près de 21 % des emplois entre 1990 et 2015 (26 % pour l'ensemble de la Gironde)**

**Le territoire connaît une progression relativement constante de ses emplois entre 1999 et 2015 (plus 2 795 emplois),** même si proportionnellement, cette croissance a connu un ralentissement conséquent ces dernières années (plus 16,5 % entre 1999 et 2009, avec plus 2 215 emplois en 10 ans, mais seulement plus 5 % entre 2009 et 2015, plus 580 emplois en 6 ans).

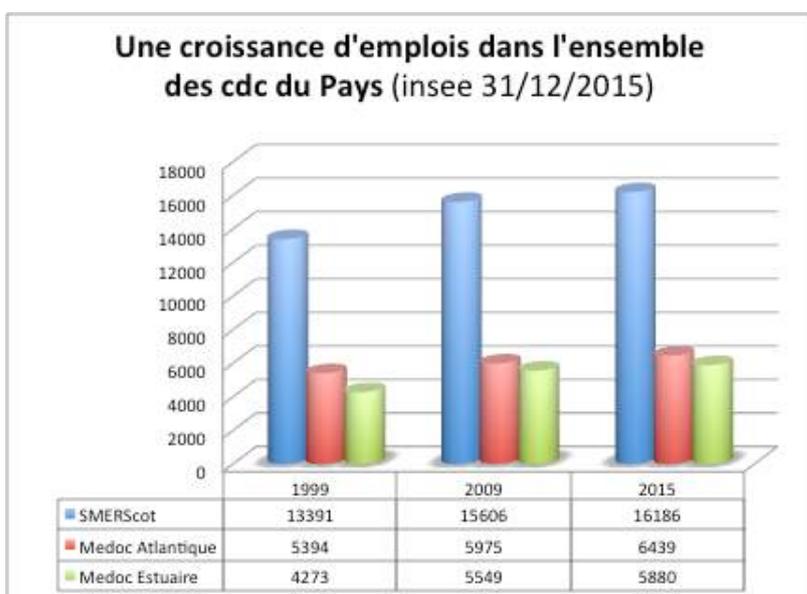


#### Une croissance d'emploi partagée sur l'ensemble du territoire :

- Pôle d'emploi majeur, la communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île a bénéficié d'un gain de près de 1600 emplois depuis 1999, soit une croissance de près de 15 % ;
- Pôle d'emplois, très en retrait, la Médullienne a connu une croissance d'emplois la plus conséquente avec plus de 44 % d'emplois. (+ 1 230 emplois environ).

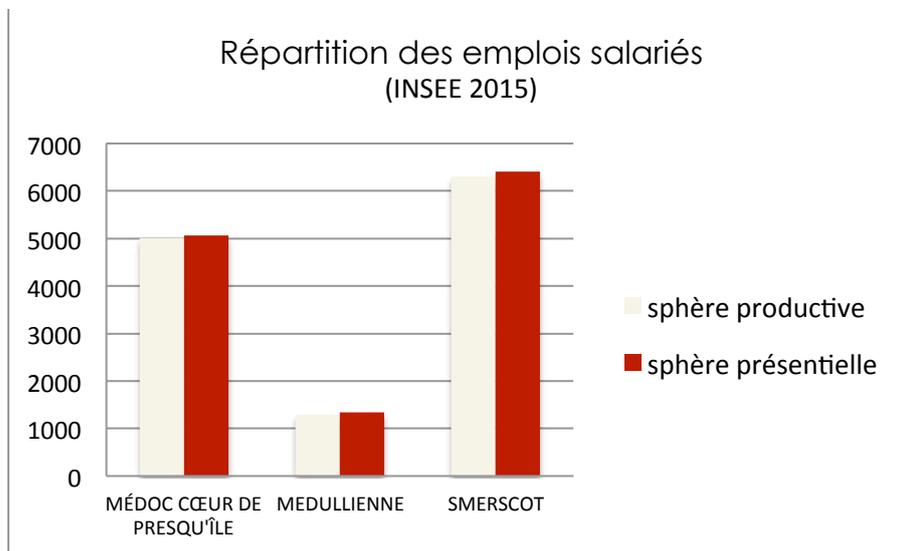
A l'exception de Gaillan-en-Médoc (+ 115 emplois en 6 ans) et de sa situation particulière liée à la présence de l'entreprise Epsilon Composites mais aussi de Salaunes (+ 125 emplois en 6 ans) qui accueille l'entreprise Stelia Composites, toujours dans la filière des Composites en forte croissance, l'emploi supplémentaire offert dans les années 2009-2015, principalement issu de la sphère présentielle, tend à se diffuser sur l'ensemble du territoire du SMERSCoT.

**Avec quelques nuances, cette croissance d'emplois est commune à l'ensemble du Médoc, puisque si le territoire du SMERSCoT, pôle d'emploi majeur du territoire, a connu une croissance en 25 ans de plus de 21 % des emplois, la Communauté de communes Médoc Atlantique a vu son offre d'emploi augmenter de 19%, et Médoc Estuaire de 37 %. Les bases initiales étant plus faibles c'est en valeur absolue que le territoire du SMERSCoT connaît la plus forte croissance, avec un gain de 2 800 emplois, suivi de Médoc Estuaire avec + 1 600 emplois et Médoc Atlantique avec + 1050 emplois.**



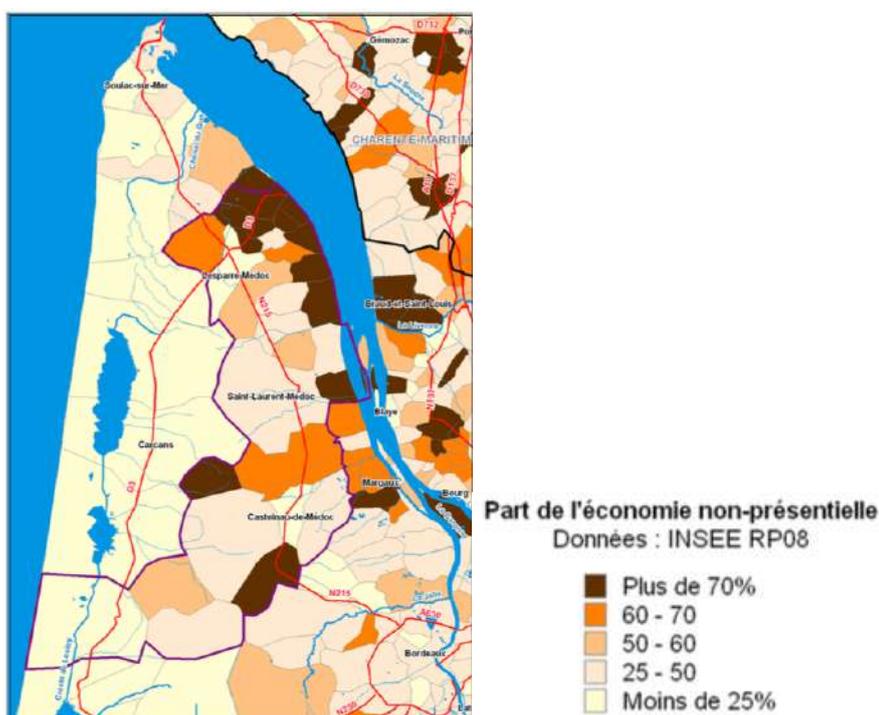
## 1.2 - Un poids légèrement supérieur de la sphère présentielle dans l'emploi local

Alors qu'ils représentaient 54 % en 2011, en 2015, les emplois salariés offerts dans la sphère présentielle ne représentent plus que 51 % des emplois du SMERSCoT :



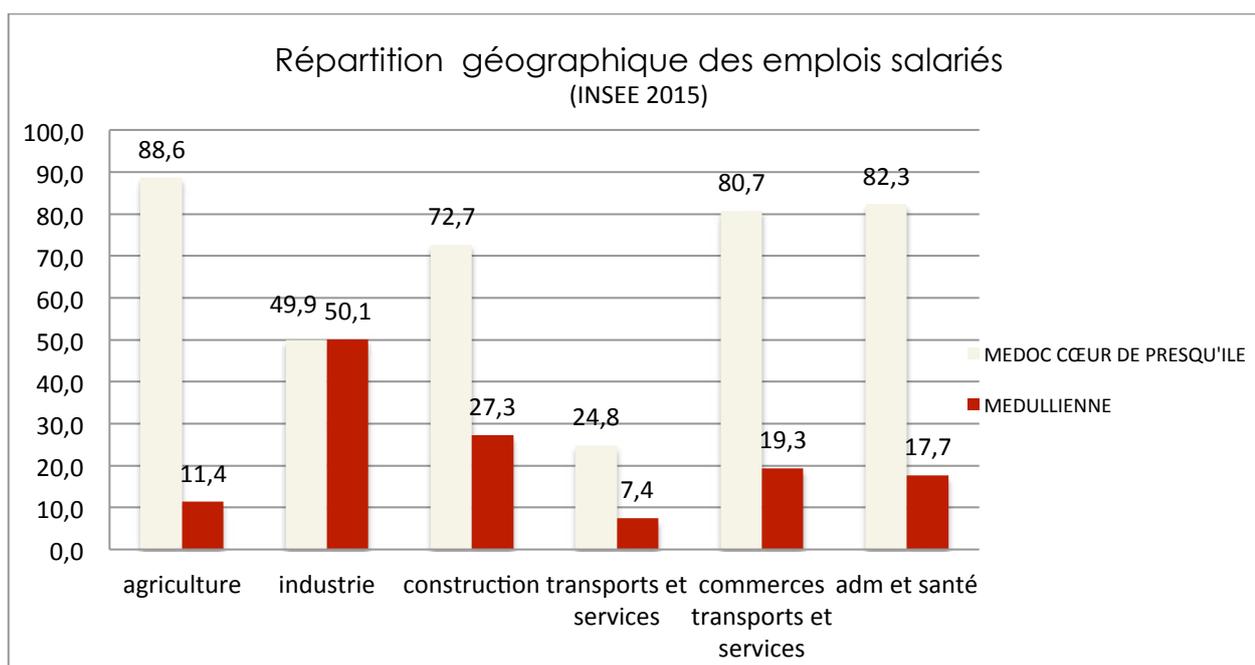
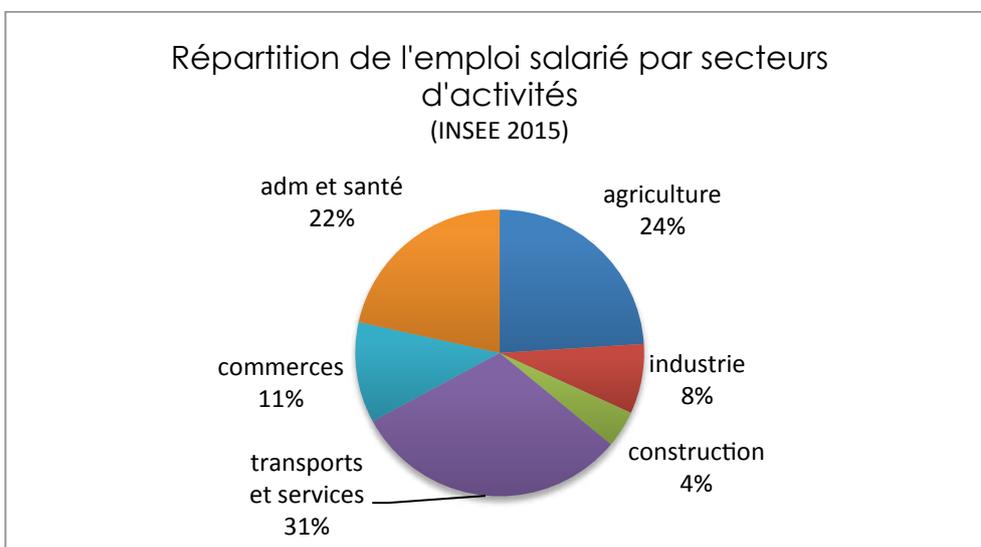
Il n'y a plus de distinctions majeures entre les communautés de communes, le développement récent de l'emploi productif, en particulier dans les matériaux composites, tout comme le maintien de l'emploi salarié agricole ne permet plus de constater de dominante géographique de l'emploi résidentiel. Lesparre-Médoc se distingue cependant, comme pôle de service majeur, avec 1 974 emplois présentiels recensés (Lesparre-Médoc : 30 % des 6 407 emplois présentiels du territoire, Pauillac, 18 % de l'emploi, puis Saint-Laurent-Médoc, 9 %).

Une lecture communale montre quand à elle, le poids de l'emploi productif (ou non présentiel) dans les communes viticoles et celles qui accueillent les TPE de matériaux composites.



source : Portrait de territoire 2016, DDTM 33

La répartition des emplois salariés par secteurs d'activité, permet d'identifier la nature de l'emploi productif et **en particulier l'importance de l'emploi salarié agricole :**

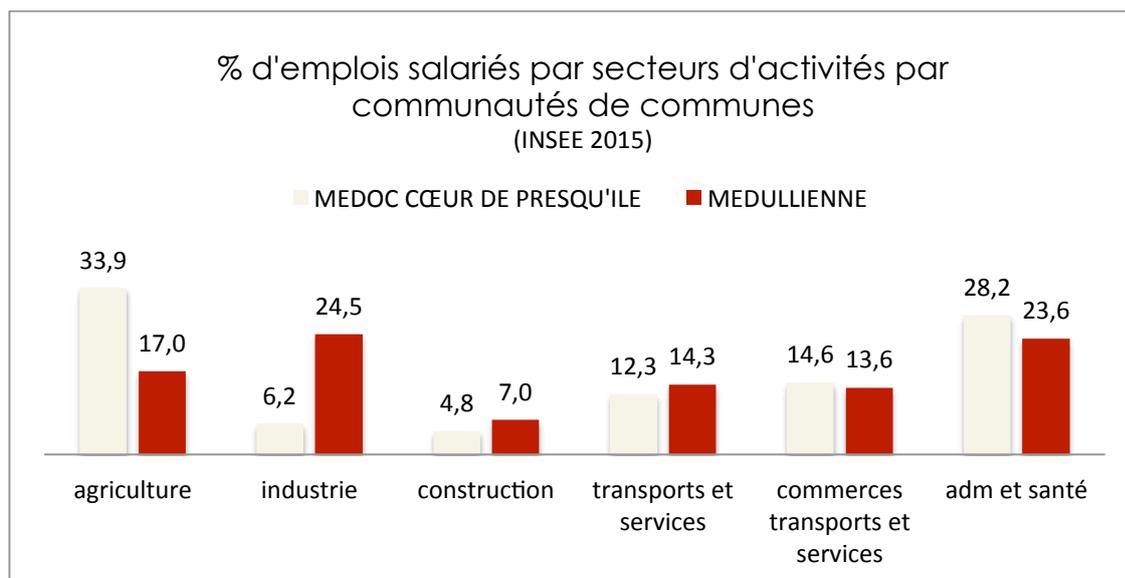


**Avec la présence de Stelia (environ 700 emplois), la Médullienne, plus petit pôle d'emplois, concentre près de 55 % de l'emploi salarié industriel du territoire.**

**L'emploi salarié agricole (principalement viticole) se concentre à presque 90 % dans la communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île (avec 3 473 emplois salariés agricoles). Parallèlement, et en lien avec l'activité viticole, générant des besoins dans les métiers du bâtiment, plus de 70 % des emplois salariés de la construction (soit 492 emplois salariés) sont offerts dans cette même communauté de communes.**

Comme nous avons déjà pu le remarquer avec la répartition des emplois liés à la sphère présentielle, **les emplois tertiaires (commerces et services) et administratifs et santé, se situent principalement dans la Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île.**

Une autre lecture de ces données permet de compléter l'analyse et permet de constater l'importance du secteur primaire dans la Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île, tout comme de la présence de Stelia dans la Médullienne.



### 1.3 - Le Médoc et le SMERSCoT, un territoire de développement économique toujours méconnu

Ce portrait quantitatif permet de sortir d'une vision simpliste qui consisterait à voir le Médoc « comme une zone de vacances où l'on produit un vin de grande qualité ».

Cette image réductrice a pu, au fil du temps, générer le sentiment qu'il n'y avait pas de culture économique en Médoc. C'était bien évidemment oublier le poids d'un grand nombre de châteaux viticoles dans le marché international (et leur organisation en TPE, avec un outil de production modernisé, une force de vente)... tout comme la présence de PME industrielles majeures dans leur filière (en particulier dans la filière des Composites).

## Une relative diversité dans les entreprises privées de plus de 50 salariés :

Ces informations indicatives sont données par l'antenne de la chambre de commerces de Lesparre-Médoc, la clinique de Lesparre-Médoc et l'AAPAM. Cela ne prend pas en compte les pôles d'emplois publics conséquents, comme les principales mairies, le Lycée de Pauillac, les collèges, les EPHAD, etc.

	entreprise	nb emplois	secteur d'activités	communes	Communauté de communes
1	STELIA COMPOSITES	700	Industrie	Salaunes	Médullienne
2	AAPAM soins à domicile	500	Service	Lesparre-Médoc	Médoc Cœur de Presqu'île
3	LECLERC LESPARRE	290	Commerce	Lesparre-Médoc	Médoc Cœur de Presqu'île
4	CLINIQUE DE LESPARRE	220	Santé	Lesparre-Médoc	Médoc Cœur de Presqu'île
5	EPSILON COMPOSITES	230	Industrie	Gaillan-en-Médoc	Médoc Cœur de Presqu'île
6	BARON ROTCHILD	180	Viticulture	Saint-Laurent-Médoc	Médoc Cœur de Presqu'île
7	ETS GUENON	130	Commerce pro	Saint-Laurent-Médoc	Médoc Cœur de Presqu'île
8	CARREFOUR LESPARRE	95	Commerce	Lesparre-Médoc	Médoc Cœur de Presqu'île
9	INTERMARCHE	85	Commerce	Castelnau-de-Médoc	Médullienne
10	SARRE PP MEDOC	72	Distribution prof	Pauillac	Médoc Cœur de Presqu'île
11	CHATEAU LAGRANGE	69	Viticulture	Saint-Julien-Beychevelle	Médoc Cœur de Presqu'île
12	SEMMGUED	60	Transport	Saint-Laurent-Médoc	Médoc Cœur de Presqu'île
13	RELAIS CHATEAU D'ESTOURNEL	58	Hôtellerie/restauration	Saint Estèphe	Médoc Cœur de Presqu'île
14	MAC DO LESPARRE	57	Hôtellerie/restauration	Lesparre-Médoc	Médoc Cœur de Presqu'île
15	CHATEAU LEOVILLE BARTON	50	Viticulture	Saint-Julien-Beychevelle	Médoc Cœur de Presqu'île
16	CHATEAU LYNCH BAGES	50	Viticulture	Pauillac	Médoc Cœur de Presqu'île
17	CORDEILLAN BAGES	50	Viticulture	Pauillac	Médoc Cœur de Presqu'île

### Dix sept entreprises de plus de 50 salariés, sept entreprises de plus de 100 salariés.

Quatre d'entre elles sont installées dans la Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île.

Comme cela est le cas au niveau national, une grande part de ces entreprises sont des entreprises liées à la sphère présentielle (commerces, services, soins), mais on retrouve aussi l'importance des activités viticoles.

Une exception industrielle à remarquer dans le domaine des matériaux composites : **Stelia (EADS), qui est une filiale du groupe européen Airbus Industrie.**

L'entreprise représente à elle seule un pôle d'emploi majeur. Elle représente, près de 14 % des emplois de la Médullienne, (dont 20 % de l'emploi salarié), 43 % de l'emploi industriel du SMERSCoT et constitue un enjeu majeur pour le territoire et sa filière matériaux composites. En l'état, les activités de l'entreprise ne seraient pas concernées par les restructurations engagées dans le groupe.

**Une seconde entreprise industrielle joue un rôle conséquent dans l'économie locale, Epsilon Composites, implantée à Gaillan-en-Médoc,** cette PME est en croissance sur le marché des matériaux composites, elle se développe sur place et à l'international.

Enfin, même si elles ne sont pas les entreprises les plus pourvoyeuses d'emplois, les entreprises liées à l'activité viticole sont présentes dans ce classement.

## 2. Les composantes de l'économie du territoire

### 2.1 - L'économie traditionnelle

Comme cela a été expliqué, l'économie traditionnelle du territoire encore en place aujourd'hui, est exclusivement liée à la nature des sols et aux besoins qu'ils ont générés.

Trois grands domaines constituent l'économie traditionnelle du territoire : **la viticulture, phare du territoire, la sylviculture, faisant partie du grand massif des Landes de Gascogne, et des espaces agricoles aux surfaces plus limitées avec des cultures de céréales et des élevages ovins et bovins** (élevages que l'on trouve sur les trois communautés de communes).

#### Une agriculture concentrée en bordure d'estuaire

##### Légende :

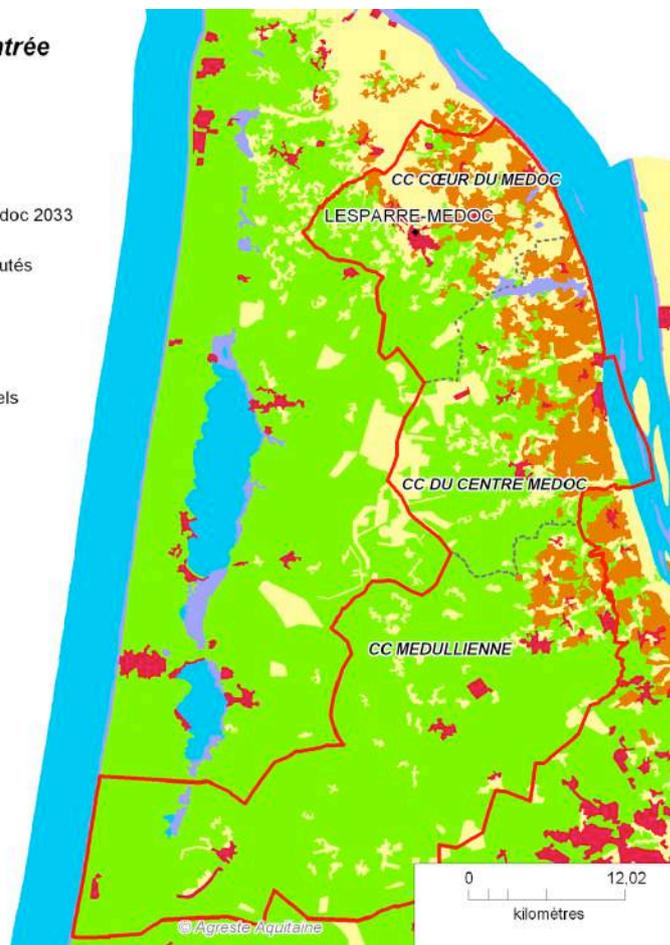
 Périmètre du SCOT Médoc 2033

 Contour des communautés de communes

##### Occupation du sol

-  Espaces artificialisés
-  Agriculture
-  Forêt et espaces semi-naturels
-  Zones humides
-  Eau

Sources :  
© BD CARTO,  
SOeS CORINE Land Cover 2006  
Auteur : DRAAF-SRISET Aquitaine  
Avril 2013

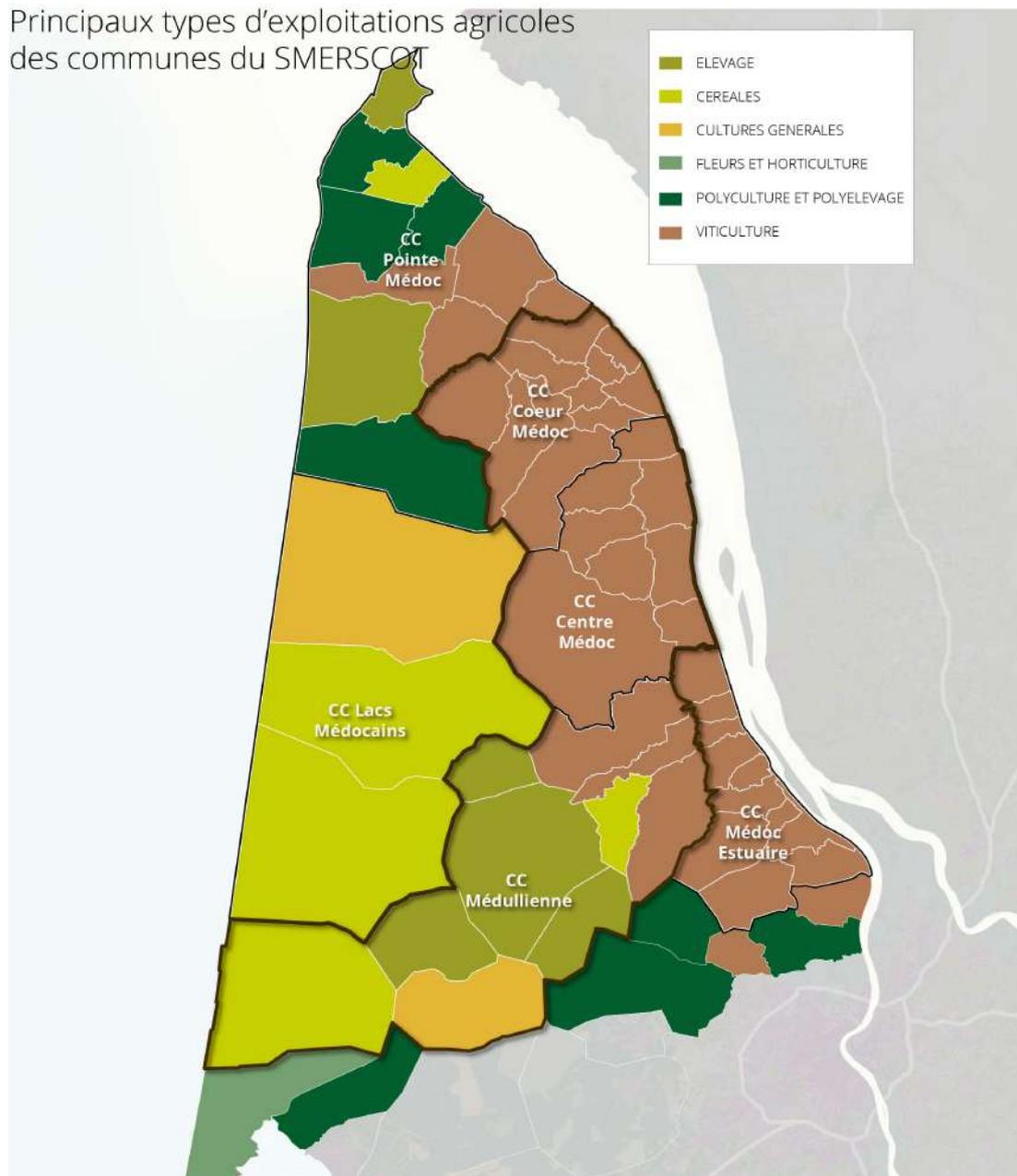


Cartographie 2013 (les CC Cœur de Médoc et Centre Médoc n'avaient pas encore fusionnées sous l'appellation Médoc Cœur de Presqu'île)

La Surface Agricole Utilisée (SAU) couvre un peu plus de 22 000 hectares, soit 20 % du territoire.



## Principaux types d'exploitations agricoles des communes du SMERSCOT

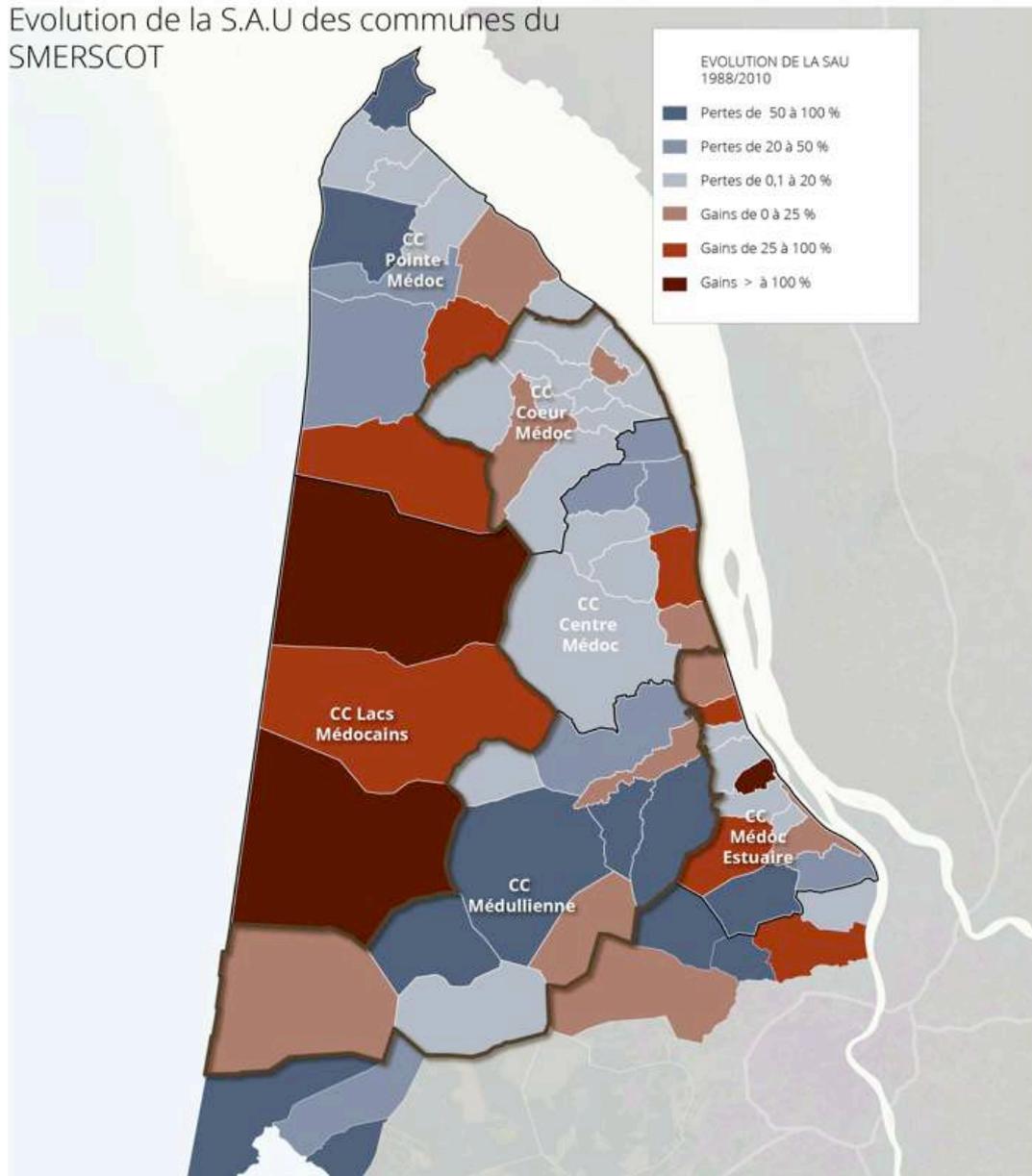


Bien que singulière, avec le poids de la viticulture, plutôt préservée, l'agriculture locale évolue selon des tendances nationales avec une baisse des surfaces agricoles utilisées de plus de 10 % sur l'ensemble du territoire.

Communauté de communes	SAU en 1988	SAU en 2000	SAU en 2010	Evolution 1988 / 2010
Médoc Cœur de Presqu'île (Cœur Médoc et Centre Médoc)	20 097 ha	18 909 ha	18 403 ha	- 8,5 %
Médullienne	4 527 ha	3 997 ha	3 608 ha	- 20 %

source : RGA 2010

## Evolution de la S.A.U des communes du SMERSCOT



Cette baisse de SAU, constatée entre les recensements agricoles, concerne principalement les activités non viticoles et, de fait, elle est plus marquée dans la Médullienne où la pression urbaine, liée au desserrement de l'agglomération bordelaise, est plus importante et où les terres agricoles ont une moindre valeur foncière.

Parallèlement, le territoire connaît une baisse du nombre d'exploitations, celles-ci se concentrent dans des unités plus grandes. Certaines, sur le territoire de la Médullienne, principalement céréalières, atteignent plus de 300 hectares.

Communauté de communes	Nb d'exploitations en 1988	Nb d'exploitations en 2000	Nb d'exploitations en 2010	Evolution 1988 / 2010
Médoc Cœur de Presqu'île (Cœur Médoc et Centre Médoc)	1064	828	669	- 37 %
Médullienne	377	229	133	- 64 %

source : RGA 2010

## Le vin et la filière viticole

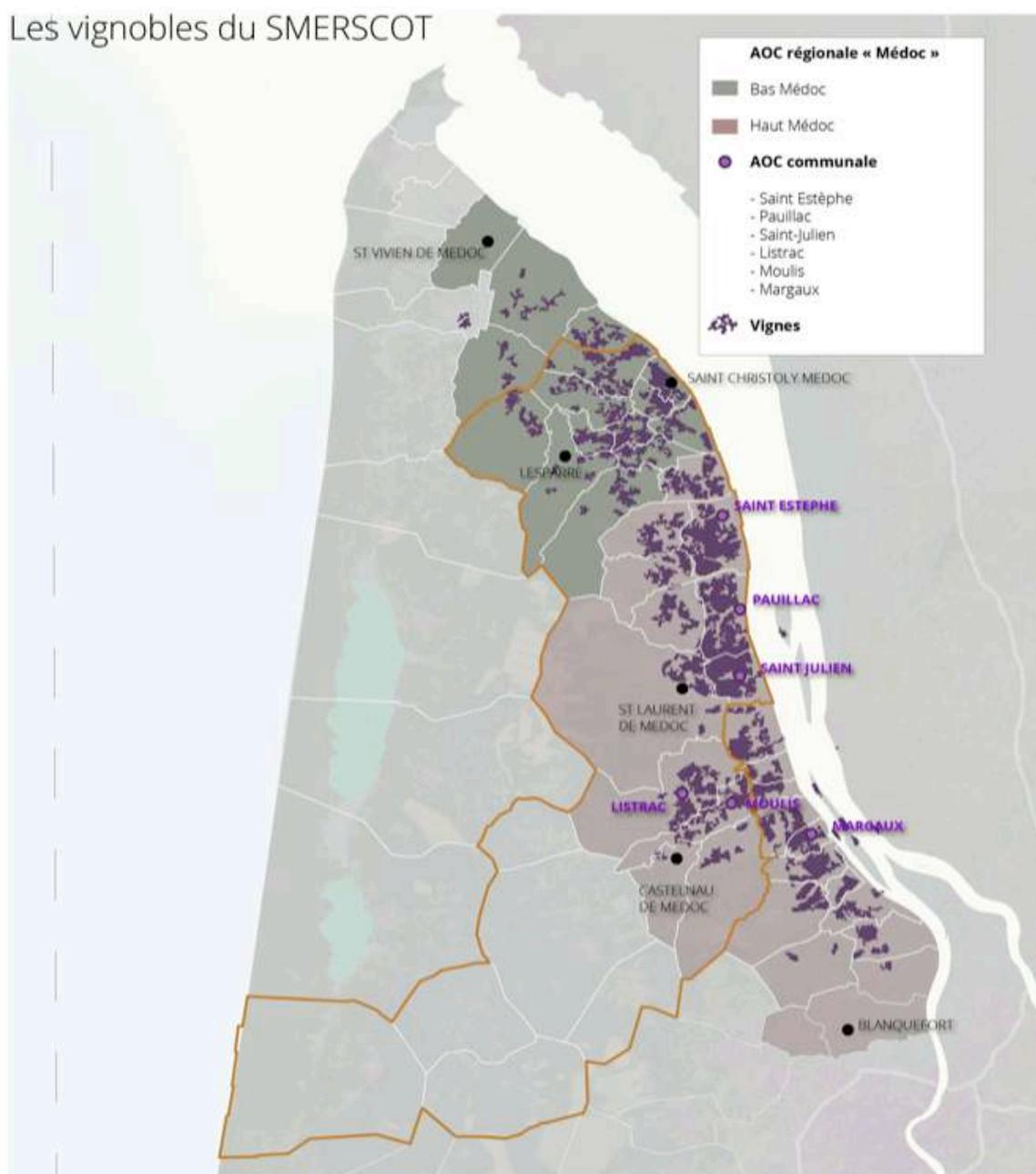
Comme le souligne le Porté à connaissance de l'Etat, « la vigne est omniprésente dans l'agriculture médocaine. **Elle occupe une place prépondérante sur le territoire, tant au niveau de l'occupation de l'espace que par son poids économique et son prestige** ».

Huit appellations sont présentes, sur une superficie de 16 000 hectares.

- les communales : Saint-Estèphe, Saint Julien-Beychevelle, Pauillac, Listrac-Médoc, Moulis (et Margaux qui n'est pas présente sur le territoire du SMERSCoT)
- les appellations non communales : Médoc et Haut Médoc.

Six concernent plus particulièrement le territoire du SMERSCoT, pour une superficie d'un peu moins de 12 000 hectares sur le territoire du SMERSCoT. (54 % de la SAU).

Les appellations communales, très présentes, sont de plus petites surfaces, souvent reconnues plus qualitatives. Enfin, alors que la conversion en viticulture biologique est aujourd'hui relativement en croissance parmi les vins de Bordeaux, elle semble plus limitée dans le Médoc. Dans l'appellation Pauillac, le château Pontet Canet, grand cru classé, a aujourd'hui le label « agriculture biologique ». Il reste cependant une exception.



L'activité viticole est incontournable sur le territoire, elle représente 54 % des surfaces agricoles du SMERSCoT (11 % des activités viticoles du département)

**Avec 87 % des récoltes vinifiées en chais particuliers (pour près de la moitié des exploitations), la vigne constitue un pôle d'emplois majeur.**

### L'emploi suit la vigne

#### Légende :

 Périmètre du Scot Médoc 2033

 Limite communale

Part en % de l'agriculture dans l'emploi par commune

 49% et plus

 27% à moins de 49%

 15% à moins de 27%

 6% à moins de 15%

 Moins de 6%

Sources :

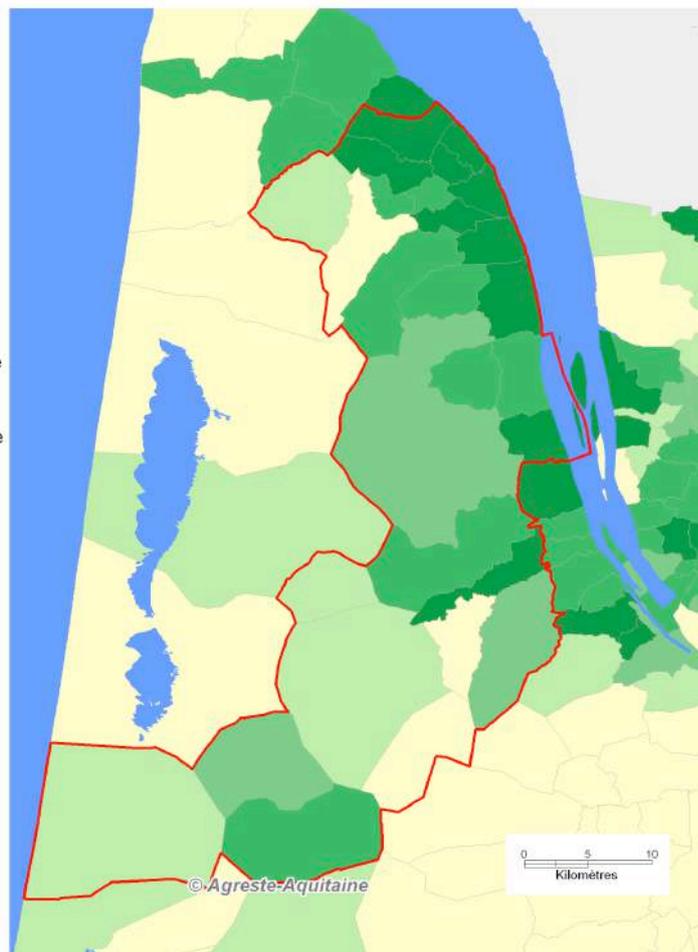
©BD carto,

INSEE - Recensement de la population.

Auteur :

DRAAF-SRISET Aquitaine

Avril 2013



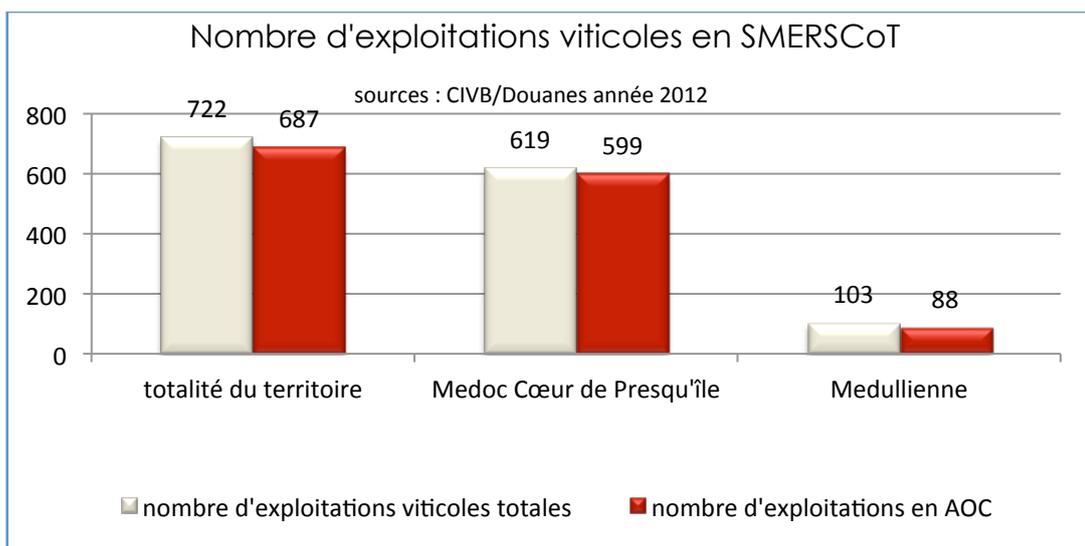
Le pôle d'emplois majeur constitué par les activités viticoles, tend cependant à évoluer ces dernières années. Deux grands types de personnels sont concernés par ces emplois :

- **des emplois permanents, pérennes, en plus grand nombre dans les exploitations prestigieuses.** Il semble, cependant que, comme pour les autres filières économiques, lors du renouvellement du personnel après des départs à la retraite, les emplois en CDI initialement offerts par la filière sur le territoire, soient ces dernières années, majoritairement remplacés par des emplois en CDD, contribuant ainsi à la fragilisation du marché de l'emploi. Parallèlement, certains responsables de propriétés semblent regretter de ne pas trouver un personnel salarié performant et expriment le désintérêt des Médocains pour les professions viticoles. Ce n'est cependant pas le cas des grands châteaux qui fidélisent leur personnel.

- **des emplois saisonniers, de vendange et de taille de la vigne pour lesquels il a été traditionnellement fait appel à des populations extérieures (souvent étrangères).** Selon les périodes, les besoins et opportunités du marché de travail, le territoire a accueilli du personnel d'Europe du Sud, du Maghreb et plus récemment d'Europe de l'Est. Des entreprises de services agricoles, parfois étrangères vendent des prestations aux propriétés, les amenant à se désengager sur la qualité d'accueil des travailleurs saisonniers. Au fil des années, l'accueil de ces populations s'est dégradé. L'accueil initial familial, avec hébergement à la propriété tend à disparaître et, **quel que soit leur statut, ces arrivées de population génèrent toujours un problème de logements et de paupérisation sur le territoire.**

Les communautés de communes du SMERSCoT n'ont cependant pas toutes le même potentiel viticole : Selon les appellations et le classement des propriétés (Grand cru classé, cru classé), les prix de vente des produits permettent des rentabilités très différentes pour les propriétaires. C'est pourquoi, parler de l'exploitation de la vigne de manière générale, tend à cacher de profondes disparités et les valeurs foncières des espaces viticoles reflètent les différents niveaux de rentabilité.

Les prix ont fortement fluctué ces dernières années atteignant, dans le cas des propriétés d'appellation Pauillac et Saint-Julien-Beychevelle, les valeurs foncières les plus élevées du département.



Les surfaces viticoles	Surface totale viticole (ha)	Surface AOC (ha)
SMERSCoT	11 854	11801
Médoc Cœur de Presqu'île	10 387	10 345
Méduillienne	1 467	1457

Malgré les intempéries (gel, sécheresse, grosses pluies...) qui selon les années limitent le murissement des grains de raisin, ces dernières années ont globalement été favorables et le marché, reconnu comme cyclique, est considéré depuis une dizaine d'années comme rentable, voire pour certains crus, très bénéfiques :

- Une part conséquente des productions locales (estimée à environ 50 %) est aujourd'hui exportée à l'international
- Un peu moins de la moitié des propriétés ne vinifient pas leurs productions et font appel au réseau de coopératives présentes localement.

Ces dernières années, un certain nombre de propriétaires se sont regroupés autour de la coopérative Uni-médoc, permettant ainsi les restructurations et modernisations nécessaires. Cette coopérative, s'est structurée, professionnalisée et emploie un œnologue et un directeur commercial.

**Il reste cependant sur le territoire des petites coopératives, comme celles de Lustrac-Médoc, de Pauillac ou Saint-Yzans-de-Médoc, un certain nombre d'entre elles nécessitent une modernisation.**

Enfin, et non sans impact sur la question de rendements et de la rentabilité des exploitations, il est important de noter les efforts en cours par la profession pour limiter l'usage des pesticides et la conversion d'exploitations en production sous label biologique.

### L'autre agriculture

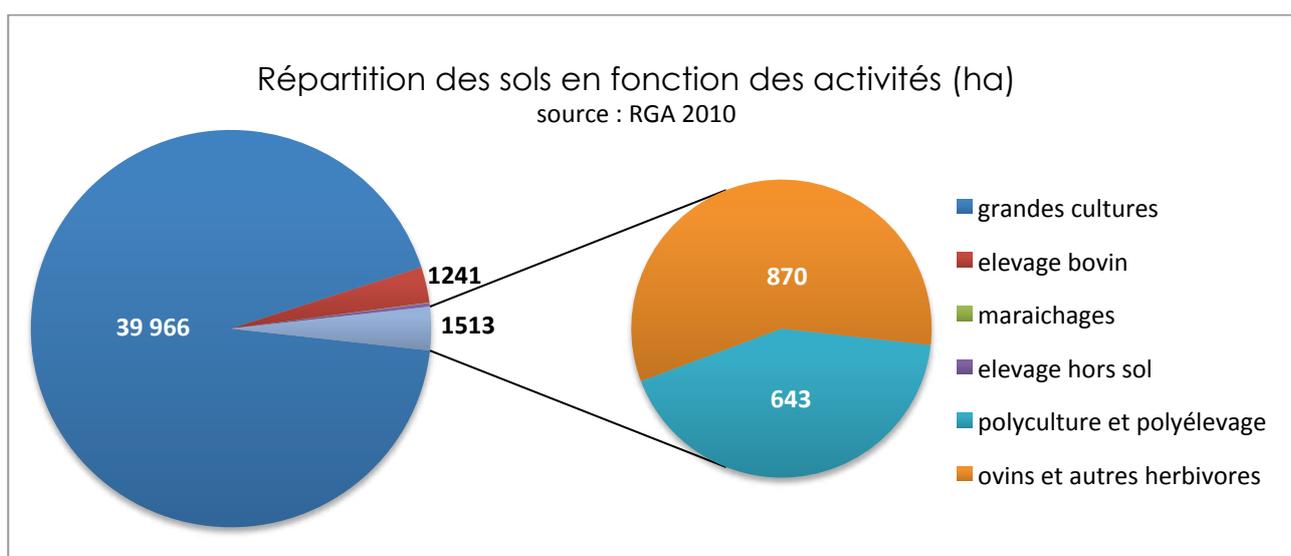
Non négligeable, la notion « d'autre agriculture », peut paraître péjorative et, pourtant, elle concerne une grande part du territoire (environ 10 % du territoire, 46 % de la SAU).

Peu d'interlocuteurs avertis s'expriment en dehors de la filière viticole, celle-ci semble constituer un phare à côté duquel une autre économie agricole est peu valorisée.

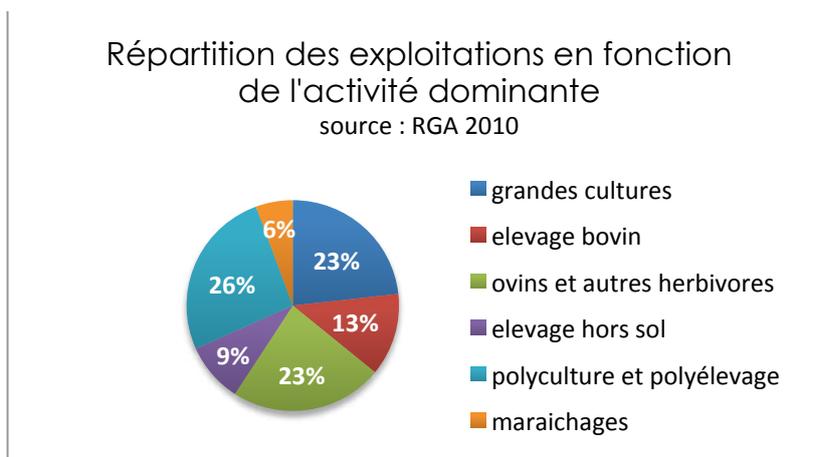
Seul le Pays, anime une politique offensive en faveur de la diversité agricole.

Pourtant, **cette agriculture est fondamentale pour le territoire, elle constitue le ferment des filières courtes qui pourraient être développées.** Entre 1999 et 2010, cette agriculture a connu les évolutions de l'ensemble du secteur agricole au niveau national, avec une **perte de 900 hectares de SAU**, souvent au profit de l'urbanisation.

On retrouvait en 2010 sur le territoire du SMERSCoT un peu plus de 42 000 hectares exploités, dont les 9/10<sup>e</sup> sont exploitée en grandes cultures selon le recensement général agricole (RGA) :



Il y a localement 142 exploitations, dont les activités montrent ainsi la grande diversité de l'agriculture du territoire du SMERSCoT :



- **57 exploitations de cultures céréalières**, au Nord du territoire, mais principalement au Sud, dans la Communauté de Communes la Médullienne. 3 900 hectares (16 % des terres cultivées du territoire) font l'objet de grandes cultures, principalement du maïs. Pour la moitié, il s'agit de très grandes exploitations, pouvant atteindre 300 hectares, les cultures ont alors un caractère industriel avec des pompages d'eau conséquents.
- **43 éleveurs bovins**, installés en bordure d'estuaire et principalement au nord du territoire, avec un cheptel d'environ 1600 animaux. 1/3 du cheptel et des exploitations ont disparu ces 10 dernières années. La plupart vendent leur production en filière courte par l'intermédiaire du label du Groupement des Eleveurs Girondins, mais un nombre encore important revend les veaux nés sur le territoire pour un élevage externalisé (principalement en Italie). 23 contrats de Mesures Agro-Environnementales Territorialisés (MAET), sont mis en place et une dizaine de nouveaux producteurs supplémentaires sont intéressés, certains utilisent déjà les prairies associées aux propriétés viticoles. Longtemps délaissées, ces dernières (souvent à proximité de l'estuaire), nécessitent d'être conservées et remises en état, pour une production extensive de qualité.
- **50 éleveurs ovins**, avec environ 1600 brebis, et quelques caprins, que l'on retrouve disséminés sur tout le territoire. Bien qu'initialement localisée, l'**AOP « Agneau de Pauillac »**, est aujourd'hui étendue à l'ensemble du département de la Gironde, mais cette appellation ne fait plus l'objet de productions locales.
- Des exploitations plus atypiques, mais porteuses d'une image qualitative pour le territoire, comme l'élevage de volailles « la ferme de Vertesse », installée sur la commune d'Avensan qui fait de la vente directe, sur place, Bordeaux et Paris. Nous avons recensé 3 autres **élevages avicoles** effectuant de la vente directe, ils se situent sur la commune de Saint Laurent du Médoc.
- **8 maraichers** ont investi le territoire ces dernières années, bien qu'il n'y ait pas localement de tradition maraichère. Souvent aidés par les collectivités, il s'agit d'un recul de la ceinture maraichère historique de l'agglomération bordelaise. Ils vendent principalement leurs productions en filière courte, par l'intermédiaire d'AMAP locales ou distribuées sur la métropole bordelaise.

Les marchés locaux sont aussi un mode majeur de la distribution en filières courtes.



Exploitation avicole à Avensan



Elevage bovin  
à Saint-Julien-Beychevelle



Exploitations céréalières  
à Saint-Laurent-Médoc

## La forêt

Il est difficile de parler de la seule forêt du SMERSCoT, celle-ci faisant partie intégrante du massif des Landes de Gascogne (le Médoc constitue un peu moins de 20 % du massif des Landes de Gascogne). **Le massif Médocain, se positionne entre la zone viticole et l'océan.**

Selon le portrait de territoire réalisé par la DDTM (données DRAFF), le taux de boisement du territoire est de 42% (83% en moyenne sur la Médullienne avec un pic de 92% sur trois communes Le Porge, Sainte-Hélène, et Saumos). La surface boisée sur la Médullienne (52 477 ha) est le double de la surface boisée de Médoc Cœur de Presqu'île (21 237 ha, soit une couverture de 40 % du territoire). La forêt est plantée principalement avec des essences de pins et, en jointure avec la zone viticole, d'une forêt mixte constituée en majorité de chênes et de robiniers.

Bien que **faisant l'objet d'un attachement fort (elle fait partie de la culture locale) et qu'elle constitue un potentiel économique majeur, la forêt est encore souvent perçue, en particulier aux abords des zones urbanisées, comme une réserve foncière pour d'autres activités.** Elle a fait l'objet de défrichements conséquents pour des grandes cultures ou de l'urbanisation.

Parallèlement et même si les estimations diffèrent fortement selon les sources, la forêt constitue un pôle d'emploi de quelques centaines d'emplois, principalement associés à l'exploitation forestière (bucheronnage). La filière est localement peu présente concernant la transformation de cette matière première. Deux essences font, cependant, l'objet d'une valorisation économique : le pin des Landes et le robinier. Une centaine de propriétaires se mobilisent pour la filière au niveau local et un groupement des propriétaires forestiers, disposant de moyens humains a été créé puis consolidé au moment de la première tempête de 1999.

### > Le pin des landes :

Aujourd'hui, le massif de pin des landes en Médoc couvre environ 130 000 hectares (90 % des espaces forestiers du Médoc). Il concerne un espace plus important que la seule forêt de pin du territoire du SMERSCoT. Ce massif se concentre entre l'espace viticole et l'océan sur l'ensemble de la presqu'île. Il prend économiquement sa place dans l'ensemble du massif landais.

54 000 hectares de forêts sont plantés sur le territoire du SMERSCoT. La forêt est principalement **implantée sur les communautés de communes, des lacs médocains, mais aussi de la Médullienne.**



Forêt dunaire au Porge



Sous-bois forestier à Salaunes

Comme pour l'ensemble du massif aquitain du pin des landes, cette forêt est relativement morcelée, car 19000 ha, soient près d'1/3, sont concentrés dans des propriétés de moins de 4 ha.

Ce morcellement, issue d'histoires familiales locales, rend difficile une bonne gestion de la forêt.

Plantée historiquement pour assainir le marais médocain, cette forêt pourtant à fort potentiel, fait aujourd'hui l'objet d'une valorisation économique qui est, dans la plupart des cas, de faible valeur ajoutée :

- 80 % est utilisée pour du bois d'œuvre (caisses, palettes)
- environ 20 % pour la trituration et la pâte à papier (usines de Biganos ou Mimizan).

**Si le gemmage traditionnel a totalement disparu**, il est partiellement de retour aujourd'hui avec des méthodes et des débouchés nouveaux.

Comme une grande partie du massif landais, la forêt médocaine a connu de grands bouleversements lors des deux tempêtes de 1999 et 2009. La tempête de 1999 « plus meurtrière », a abattu une grande partie du massif, en particulier au nord du territoire médocain et sur les communes de Castelnau et Sainte Hélène, 5000 hectares de forêts environ ont été détruits. A la suite des tempêtes, il y a eu une forte cohésion autour du devenir de la forêt. Un plan chablis a été mis en place, des aides ont été versées pour replanter, et des échanges de parcelles permettant de rationaliser les exploitations et faciliter les opérations de restructuration de la forêt ont été effectuées. Les pouvoirs publics sont intervenus sur les îlots supérieurs à 4 hectares.

A ce jour, environ 25 % de la forêt n'a pas été reconstitué et constitue des friches. Ce sont de petites propriétés que l'on retrouve principalement dans des communes comme St Sauveur, St germain d'Esteuil, (communauté de commune de Médoc Cœur de Presqu'île). **La question du devenir de ces zones forestières non prises en compte se pose.**

Cependant, le massif a été très largement replanté, avec 4000 ha de jeunes pins, 80 % du peuplement à moins de 15 ans.

**Des inquiétudes sont aussi exprimées quant aux éventuels captages de nappes phréatiques pour l'approvisionnement de l'agglomération bordelaise. Ceux-ci pourraient avoir des impacts non négligeables sur la vie du massif.**

A ce jour, et malgré son potentiel et aucune filière bois n'émerge localement, celle-ci existe bien évidemment mais au niveau de l'ensemble du bassin de production. Seules quelques entreprises, scieurs, fabricants de palettes, sont présentes sur le territoire du SMERSCoT : 4 entreprises du territoire transforment le bois local (scierie, production de palette, piquets de vignes) :

- Médoc pin à Sainte Hélène
- Esprit pin à Saumos
- Les scieries Hostein/Loval et Sagner Daniel à Listrac-Médoc.

Grâce aux investissements passés, et aux échanges amiables organisés entre les propriétaires, les parcelles sont aujourd'hui relativement bien desservies, même s'il manque encore des plates-formes de retournement pour les engins forestiers et les camions.

Cela rend aussi la forêt accessible au public, et différents usages non adaptés, comme les 4x4, quads... ou dépôts d'ordures sauvages.

C'est pourquoi, **tout autant que pour sa richesse économique et l'intérêt de conforter l'économie de transformation locale**, il paraît important aujourd'hui de se préoccuper de l'usage de loisirs de la forêt. La Métropole bordelaise est proche et **la forêt médocaine (en particulier dans sa zone sud) constitue, malgré elle, un potentiel de lieux de loisirs** conséquents.

Afin de limiter les nuisances déjà constatées, il convient d'aménager la forêt pour l'accueil du public. **Les forêts communales, nombreuses sur le territoire, pourraient bénéficier d'aménagements adaptés.**

### > La forêt mixte et le robinier :

La forêt médocaine est aussi composée de 4000 hectares de robiniers (nommés communément acacias), que l'on retrouve principalement sur le territoire du SMERSCoT.

Considérée comme une espèce invasive, elle n'en demeure pas moins un potentiel économique pour le territoire.

**Implanté initialement pour la fabrication de piquets de vigne, car bénéficiant d'une qualité de classe 4 avec un niveau de résistance élevé, imputrescible, et sans traitement, le robinier s'est développé principalement entre la vigne et les pins, sur des espaces initialement organisés en jardins.** Il s'agissait principalement de plantations privées pour un usage familial.



Marquant en robinier

Les plantations de Robinier sont aujourd'hui morcelées (4 000 hectares et 3 400 propriétaires) et font l'objet d'une faible valorisation. **La transformation en piquet (marquant) pour la vigne, qui se fait principalement dans une entreprise de Carcan, fait l'objet d'une faible valeur ajoutée.**

Or, à l'exemple de ce qui se fait aujourd'hui dans les pays de l'Est (la Hongrie, la Roumanie, l'Ukraine), principaux producteurs, le robinier peut faire l'objet d'une valorisation plus lucrative.

Une procédure d'échange amiable permettant de rationaliser les parcelles plantées est en place e (prolongement de la dynamique développée pour le pin après les tempêtes) et une trentaine de producteurs sont engagés dans une démarche de recherche de plus forte valeur ajoutée (mobilier de plein air, jeux pour enfants, construction de maisons).

### > Les autres essences :

Le territoire bénéficie aussi de la présence de chênes, permettant la mise en place de quelques truffières (comme à Saint-Germain-d'Esteuil).

Enfin, et même s'il reste une plantation de noisetiers, sur la commune de Cussac, celle-ci est à l'abandon. La production de « noisettines du Médoc » semble aujourd'hui peu en lien avec une production locale de noisettes.

## Les matériaux de production : une ressource à valoriser

Selon le portrait du territoire réalisé par la DDTM, les carrières de granulats, minéraux industriels et pierres de tailles représentent, selon une enquête réalisée en 2012 par l'Union nationale des industries de carrières et matériaux de construction (UNICEM), 375 emplois directs pour l'ensemble de la Gironde (département en développement très consommateur de matériaux) répartis dans 58 établissements, pour un chiffre d'affaires de 63 millions d'euros.

Sur l'aire d'emploi de Lesparre-Médoc – Pauillac, le secteur des **industries extractives** s'est fortement renforcé entre 2004 et 2010, par le développement d'établissements déjà présents sur ce territoire. Les industries implantées localement représentaient, en 2010, 27% de l'emploi salarié girondin dans ce secteur d'activité, ce qui est 15% de plus qu'en 2004.

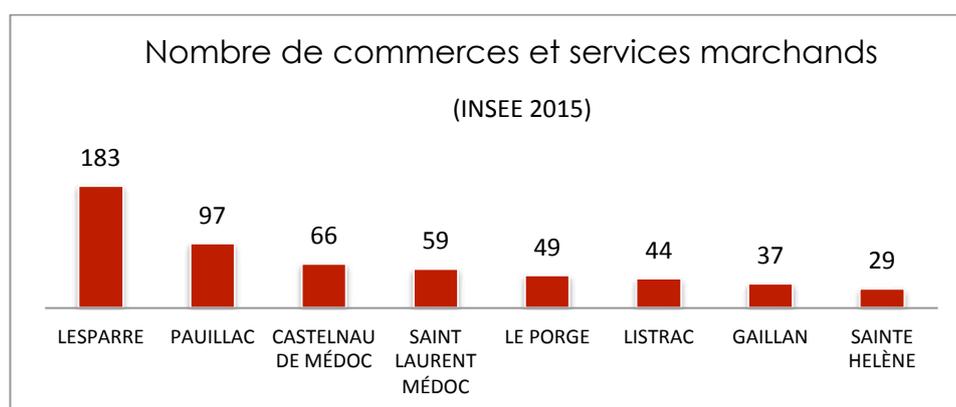
L'analyse des productions et consommations de granulats par grands territoires de SCoT (regroupant les trois SCoT médocains), permet de constater que le Médoc produit pratiquement autant de granulats qu'il en consomme. A l'échelle girondine, ses productions, (500 000 tonnes) restent modestes en comparaison des productions sur le SCoT de l'Agglomération bordelaise ou du sud gironde, mais largement supérieures à la Haute-Gironde ou au Bassin d'Arcachon. Ses consommations sont, quant à elles, les plus faibles de Gironde.

## 2.2 - L'économie résidentielle ou présenteielle

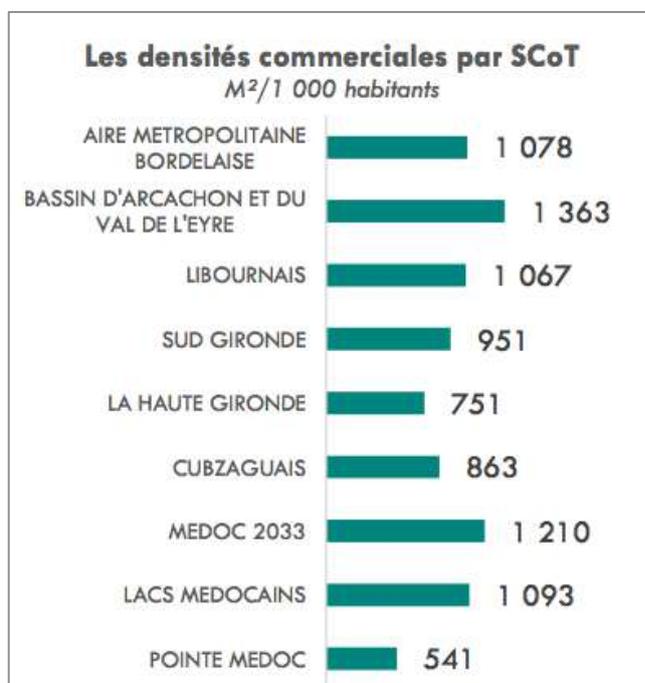
Pour rappel, les activités présentesielles sont, selon l'INSEE, les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Plus simplement, se sont les activités liées au fait d'habiter un territoire.

### Le contenu de cette économie

8 communes disposent de plus d'une vingtaine de commerces et services marchands et contribuent à rendre un service de proximité réparti sur l'ensemble du territoire. **Lesparre-Médoc s'affirme très nettement comme le pôle de commerces et services du territoire. Cette distinction est renforcée par la présence de grandes distributions généralistes et de grandes surfaces spécialisées**



Les analyses faites dans le cadre des Orientations Départementales pour l'Aménagement Commerciales de la Gironde (ODAC), montrent que le territoire du Médoc concentre 6 % des commerces du département et place le territoire du SMERSCoT en 2<sup>ème</sup> position dans les densités commerciales girondines.



source : ODAC 2018

L'analyse des commerces par grandes familles est marquée par une sous-représentation de l'équipement de la personne, de la maison et de culture loisirs. **Cette organisation de l'équipement commercial reflète le profil assez rural du territoire.**

Les statistiques montrent aussi la part importante de l'hôtellerie restauration, qui confirme le caractère touristique du territoire Médocain. Cette offre est complétée par une présence artisanale importante, avec une part majeure d'entreprises du bâtiment dont les activités sont aussi liées aux besoins de la viticulture

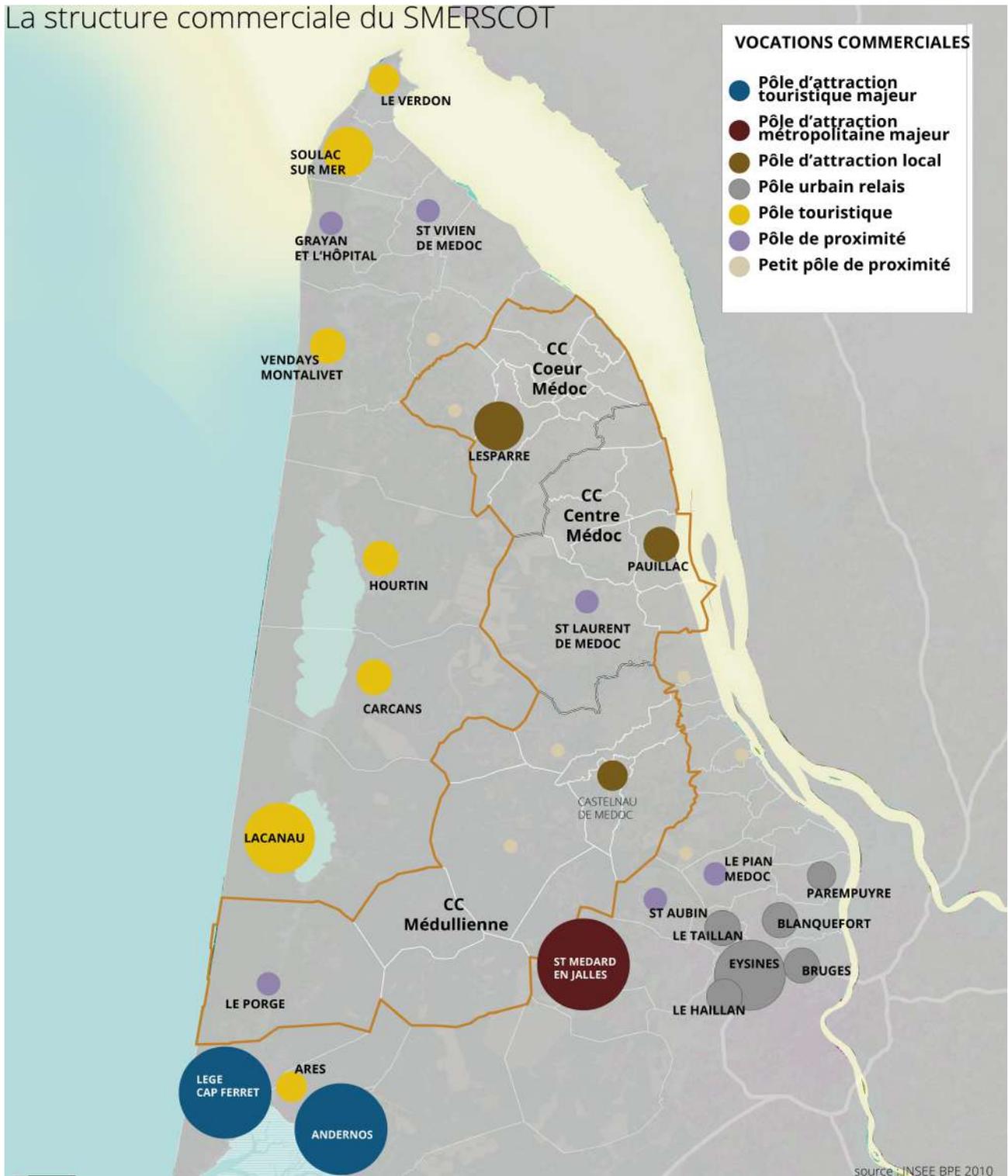
Communauté de communes	Nb d'artisans			
	alimentation	bâtiment	production	services
Médoc Cœur de Presqu'île	48	218	73	140
Médullienne	13	133	44	62

source : Chambre des métiers / Pays Médoc

**Lesparre-Médoc et de manière secondaire Pauillac sont considérés comme des pôles d'attractions locaux à l'échelle du département.** Cependant, de part sa situation et son niveau d'équipement, la commune de Lesparre-Médoc apparaît naturellement comme le pôle structurant du territoire, voir de l'ensemble de la presqu'île médocaine.



# La structure commerciale du SMERSCOT

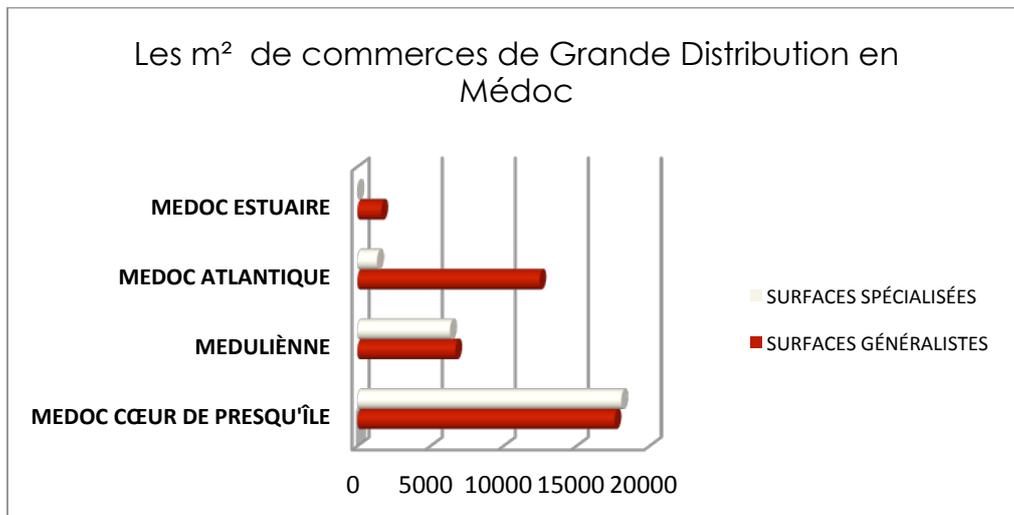


Des grandes surfaces maillent le territoire et semblent répondre aux besoins locaux.

La comparaison entre les communautés de communes constituant le Pays Médoc montre la prédominance de la CC Médoc Cœur de Presqu'île, et en particulier Lesparre-Médoc dans cette offre locale de grande distribution

Communauté de communes	Communes	Enseignes généralistes et spécialisées	Surfaces
Médoc Cœur de Presqu'île	Cissac-Médoc & Pauillac	Enseignes généralistes	- 800 m <sup>2</sup> - 1 776 m <sup>2</sup> - 2 070 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup>
		Enseignes spécialisées	- 2 587 m <sup>2</sup> - 1 500 m <sup>2</sup>
	<b>Sous total : 9 033 m<sup>2</sup></b>		
	Lesparre-Médoc & Gaillan-en-Médoc	Enseignes généralistes	- Netto - 870 m <sup>2</sup> - Carrefour - 5 000 m <sup>2</sup> - Centre Leclerc - 4 300 m <sup>2</sup> - LIDL - 700 m <sup>2</sup>
		Enseignes spécialisées	- Leclerc parapharmacie - 238 m <sup>2</sup> - Défi mode - 520 m <sup>2</sup> - Orchestra - 300 m <sup>2</sup> - Jouet club - 400 m <sup>2</sup> - Espace culture Leclerc - 700 m <sup>2</sup> - Brico Leclerc - 4 300 m <sup>2</sup> - Jardi Leclerc - 5 830 m <sup>2</sup> - Jardin Coquelicot - 1 700 m <sup>2</sup>
	<b>Sous total : 24 408 m<sup>2</sup></b>		
Saint-Laurent-Médoc	Enseignes généralistes	- Super U - 1 800 m <sup>2</sup>	
Total Généralistes : 17 616 m <sup>2</sup> Total Spécialisées : 18 075 m <sup>2</sup> Dont bricolage et jardinage : 15 917 m <sup>2</sup>			
Médullienne	Castelnau-de-Médoc & Avensan	Enseignes généralistes	- Casino - 1 808 m <sup>2</sup> - Intermarché Super (+ Drive) - 2 742 m <sup>2</sup> - Netto - 650 m <sup>2</sup>
		Enseignes spécialisées	- Kiabi - 903 m <sup>2</sup> - Bricomarché - 3 438 m <sup>2</sup>
	<b>Sous total : 9 541 m<sup>2</sup></b>		
	Le Porge	Enseignes généralistes	- Intermarché Contact - 1 000 m <sup>2</sup>
		Enseignes spécialisées	- Delbard (jardinerie) - 2 000 m <sup>2</sup>
<b>Sous total : 3 000 m<sup>2</sup></b>			
Sainte-Hélène	Enseignes généralistes	- Intermarché Contact - 513 m <sup>2</sup>	
Total Généralistes : 6 713 m <sup>2</sup> Total Spécialisées : 6 340 m <sup>2</sup> Dont bricolage et jardinage : 5 438 m <sup>2</sup>			
SMERSCoT	Total Généralistes : 24 329 m <sup>2</sup> Total Spécialisées : 24 415 m <sup>2</sup> Dont bricolage et jardinage : 21 355 m <sup>2</sup> Total Grande distribution : 48 654 m <sup>2</sup>		

source : Nielsen panorama 2018



source : Nielsen panorama 2018

Les pôles commerciaux sont complétés par des marchés, qui maillent le territoire. Certains d'entre eux, comme les marchés de Lesparre-Médoc et Pauillac sont très conviviaux et jouent un rôle majeur dans la vie locale. Ils peuvent être d'excellents vecteurs pour la distribution de productions locales.

<b>Médoc Cœur de Presqu'île</b>	Pauillac -samedi Saint-Laurent-Médoc - vendredi Vertheuil - dimanche Saint-Christoly-Médoc - samedi
	Lesparre-Médoc - mardi et samedi Foire les 1 <sup>er</sup> vendredi du mois.
<b>Médullienne</b>	Castelnau-de-Médoc - dimanche Le Porge -jeudi Sainte-Hélène - samedi

source : CCI

## 2.3 - Les opportunités touristiques

### 1. Une activité économique « évidente »

Le Médoc est naturellement un espace de tourisme avec l'océan, ses grandes plages, l'estuaire, et depuis quelques années l'engouement pour l'oenotourisme. Ces atouts sont exceptionnels, et font déjà l'objet d'un attrait évident.

#### > un hébergement touristique diversifié en développement :

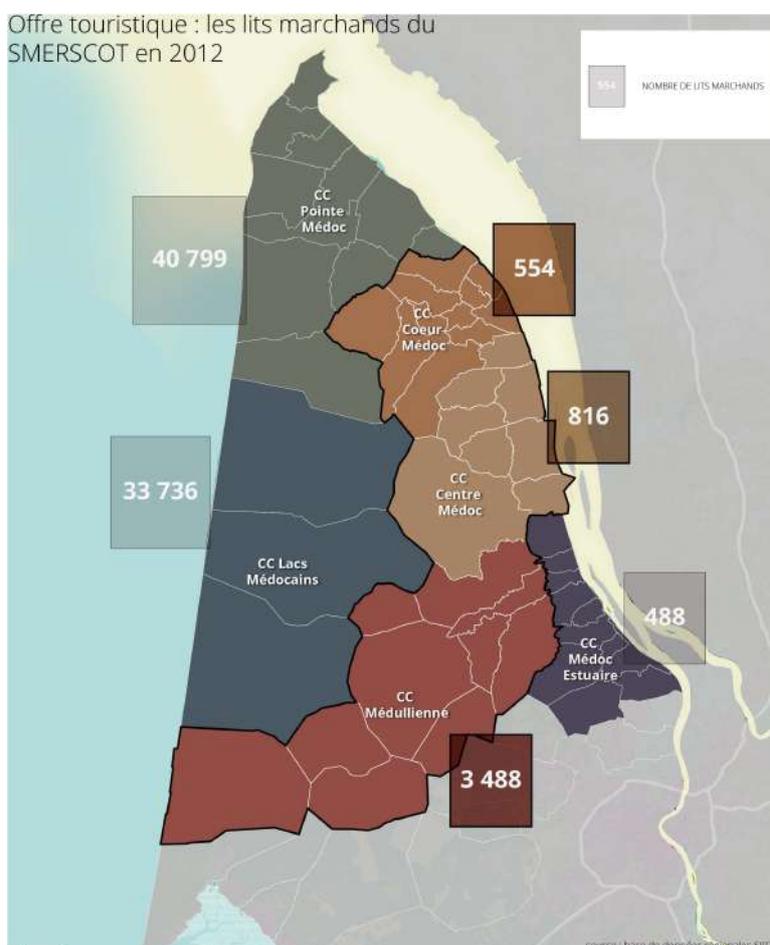
Le Médoc compte environ 200 000 lits touristiques selon les données SIRTAQI/OT (principalement les campings du littoral) auxquels s'ajoutent les résidences secondaires et une offre de plus en plus importante en chambres d'hôtes et gîtes ruraux. **Ces capacités d'accueil permettent de tripler la population locale en période estivale.** Le Médoc offre ainsi un peu plus de 50 % des lits touristiques de Gironde.

**L'accueil touristique dans le périmètre du SCoT n'est pas, à l'exception des infrastructures du Porge, un accueil de masse.** Sur les 8 550 lits marchands recensés (soit seulement 4,5 % de l'offre du Médoc), 76 % sont concentrés dans la Méduillienne, et plus particulièrement au Porge (la commune concentre à elle seule 72 % de l'ensemble des lits marchands du territoire du SMERSCoT).

L'offre se décline principalement avec :

- 348 lits en hôtels, de 2 ou 3 étoiles, dont plus de la moitié se situent dans la commune de Pauillac
- 228 lits en chambres d'hôte
- de 1537 lits en meublés ou gîtes, dont plus de la moitié est installée dans la Méduillienne
- de 3 campings, dont un camping de près de 800 lits au Porge
- 7688 résidences secondaires, dont près des 2/3 sont elles aussi concentrées dans la Méduillienne et principalement la commune du Porge.

Cependant, même si l'offre du Porge se distingue de l'ensemble de l'offre du SMERSCoT avec un accueil en camping plus important, celle-ci ne pèse moins de 5 % de l'offre du littoral Médocain.



## > « Destination Médoc » : oui mais...

La nature géographique de la presqu'île médocaine, rend évidente, une politique marketing vendant l'ensemble du territoire et ses atouts. Cette « évidence » n'est cependant pas toujours suivie des faits. Il y a localement (et comme très souvent dans cette filière, un très grand nombre d'opérateurs aux velléités d'indépendances).

Le territoire est maillé de 4 opérateurs touristiques indépendants, aux objectifs assez distincts :

- L'office communautaire de Médoc Cœur de Presqu'île et de la Médullienne
- La maison du tourisme et du vin de Pauillac, très structurée avec des moyens conséquents
- L'office de tourisme communal de Saint-Laurent-Médoc
- La maison du vin de Saint-Seurin-de-Cadourne.

Depuis quelques années, **le Médoc a mis en place une dynamique partagée** entre les différents acteurs du tourisme locaux et les offices de tourisme. Cette dynamique, portée par une marque commune, a pour but de coordonner les démarches des de communication et de valorisation de l'activité touristique locale.

Même si le travail en commun est parfois difficile (moyens humains et financiers très différents, objectifs distincts), des outils partagés sont aujourd'hui en place (guide de randonnée, carte touristique sur l'ensemble de la presqu'île) et sont relayés par le Comité Interprofessionnel des vins du Médoc qui produit des documents vantant l'attractivité de l'ensemble de la presqu'île.

**La toute nouvelle création du Parc Naturel Régional du Médoc est l'occasion d'une stratégie partagée de valorisation d'une véritable opportunité de développement économique pour le territoire.**

## > Une attractivité répartie tout au long de la presqu'île

Quelques sites font l'objet de visites, mais celles-ci sont assez limitées (près de 14 000 visiteurs au musée du Château Mouton Rothschild). Cependant, même si aucun sites « organisés » ne permettent d'accueillir un grand nombre de visites, comme le spot que constitue Saint-Emilion pour le libournais par exemple (1million de visiteurs/an), il est important de prendre en compte l'attractivité exceptionnelle de la côte Atlantique et son gisement de centaines de milliers de visiteurs : en effet, le Médoc triple sa population en période estivale grâce au littoral océanique. Mais cette masse touristique est peu captée par les autres communautés de communes du SMERSCoT (hormis Le Porge).

**Le PNR Médoc permet cependant de labéliser une offre touristique multiple sur le territoire, valorisant les potentialités médocaine.** Cela peut être l'occasion de mieux « relier les deux bords de « l'océan à l'estuaire » et constituer ainsi une véritable synergie de l'ensemble des atouts de la presqu'île.

Carte recensant toutes les activités et attractivités touristiques d la presqu'île



## 2. Le cas particulier du littoral

Le tourisme littoral médocain constitue la très grande part du tourisme de la Gironde.

**Les plages du Porge et plus au nord de Lacanau et Soulac (hors SMERSCoT), sont les destinations balnéaires de l'agglomération bordelaise. Dès les week-ends de printemps, elles accueillent des centaines de milliers de visiteurs.**

**La situation du Porge apparaît alors différente du reste de la côte.** En effet, la commune bénéficie de peu d'infrastructures permettant de collecter la taxe de séjour et peu de commerces locaux profitent de la présence des visiteurs bordelaise et bien qu'elle accueille de nombreux usagers sur ses plages (plusieurs dizaines de milliers certains weekends) les touristes dépensent peu sur place. (Le Porge est situé en SEN, secteur d'équilibre naturel, instauré par la MIACA, a ce titre, le « spot » océanique du Porge génère peu de dépenses auprès des touristes puisqu'il ne propose qu'une offre très restreinte en commerces sur place). Cependant, les touristes ont besoin d'entretiens des plages et de leurs abords, de cheminements aménagés, de parkings, de sanitaires, de poubelles... qui génèrent des coûts importants pour la collectivité.

**A ce jour, bien que différentes solutions soient évoquées, dont le paiement des parkings, aucune compensation financière n'a été envisagée.**

En dehors de cette fonction locale, majeure pour le territoire, l'océan attire un tourisme européen, familial, principalement hébergé en hôtellerie de plein air. La commune du Porge offre des hébergements en nombre relativement limité (seulement 4,5 % des lits touristiques du Médoc) avec, un hôtel 2 étoiles, 1 camping, 2 aires naturelles de camping, ainsi que le centre naturiste de la Jenny connu internationalement.

Ces touristes hébergés localement contribuent plus largement à l'économie locale (taxe de séjour, hébergement, restauration, loisirs payants), mais ces revenus restent très en retrait par rapport à des communes voisines comme Lacanau ou Soulac. Exclusivement estival, ce tourisme tend aujourd'hui à s'étendre sur une saison plus large, grâce à l'installation d'hébergements locatifs de loisirs (HLL). L'attrait de l'océan, se combine alors avec des réseaux de promenade pédestre ou en deux roues, tout comme des activités équestres.

**Cependant, deux éléments relativisent cette réalité économique :**

- **Le contraste entre l'animation saisonnière et ce qui s'appelle très justement la « morte saison », est aujourd'hui encore extrêmement marqué.**
- **Mais surtout, les questions liées à l'érosion du cordon dunaire et à terme de la limitation des « immenses espaces de plage » qui font la richesse de la côte Atlantique.**



L'océan et la dune au Porge



Les commerces de la plage en octobre au Porge

### 3. L'estuaire

Le SMIDDEST, Syndicat Mixte pour le Développement Durable de l'Estuaire de la Gironde, a été pendant de nombreuses années, le principal opérateur du développement de l'estuaire.

**Via le programme LEADER, le syndicat a participé au financement de la gestion des eaux, avec la création d'ouvrages limitant les risques d'inondation et il a permis un entretien des berges.**

Par contre, sa stratégie touristique a, au fil du temps, eu du mal à se concrétiser : multiplicité des acteurs, importance des investissements... quelques petits ports ont fait l'objet de requalification, mais cela ne constitue pas un réseau permettant un cabotage sur l'estuaire.

**A ce jour, seul le port de Pauillac permet d'accueillir des bateaux de plaisance.**

Le fleuve a historiquement structuré le territoire, il jouait un rôle fondamental dans l'économie locale, mais depuis plusieurs dizaines d'années, il semble « endormi » se limitant à des activités de pêche de loisirs.

**Depuis quelques années, il existe cependant un regain du tourisme fluvial.**

L'office du tourisme de Pauillac et le Port sont des opérateurs majeurs dans cet accueil de bateaux de croisière, intéressés par une escale à caractère œnologique.



Le port de plaisance de Pauillac



Des commerces à destination touristique à Pauillac

Ce tourisme se développe et génère des visites dans les châteaux touristiques du territoire.



Berges à Pauillac



Port de Beychevelle



Estuaire à Beychevelle

## 4. L'oenotourisme

**Après avoir fait l'objet « d'un pis allé » en temps de crise viticole, l'oenotourisme fait aujourd'hui partie de l'économie viticole des vins du Médoc.**

7,5 millions de touristes ont visité un vignoble français en 2010. Les vins de Bordeaux ont été les plus visités avec 3,6 millions de visiteurs (3,5 millions en Bourgogne). Ils offrent d'ailleurs la plus grande part de châteaux et caves ouverts aux visiteurs.

61 % des visiteurs sont français, et la grande majorité des visiteurs étrangers est européenne.

Les visiteurs dépensent en moyenne 203€ par personne selon les données du CIVB, en achat de vins, dégustation, hébergement, ce qui constitue un revenu pour le territoire plus important que pour le littoral.

Le Département de la Gironde a identifié l'oenotourisme comme un axe majeur de sa politique touristique 2014-2016, au même titre que l'itinérance, considérant qu'il faut en faire « un facteur d'attractivité et de diversification des territoires girondins ». Pour ce faire, il a été développé une marque « Les routes du vin de Bordeaux ». Cette route des vins, dite « route des châteaux » (D2) se situe pour une grande part sur le territoire du SMERSCoT à partir de Saint Julien Beychevelle. Cette route, qui fait pourtant l'objet de peu de signalisation, a un caractère exceptionnel.

En complément de l'oenotourisme ou pour en asseoir son développement, la Gironde investit dans l'E-tourisme en lançant «YourWineTrip», générateur de circuits touristiques dédié à la découverte des vignobles du bordelais.

Le Pays Médoc s'est rapidement saisi de ce sujet, avec le lancement, dès 2009, du site « www.medoc-tourisme.com », suivi dès 2010, par le développement d'une documentation virtuelle, carte touristique et guide « Destination presqu'île », de même qu'un investissement des réseaux sociaux.

**Les organisations professionnelles du milieu viticole considèrent aujourd'hui que l'oenotourisme est indissociable de l'activité et constitue un des axes de la politique marketing.**

Le Centre Interprofessionnel des Vins de Bordeaux (CIVB), contribue aujourd'hui fortement au développement de l'oenotourisme. Le Pays Médoc est engagé dans une démarche « destination vignoble », des documents sont édités et paraissent sur les sites internet.

Une enquête effectuée par le Comité Régional du Tourisme, sur l'oenotourisme en Médoc, montre que :

- près de la moitié des touristes en Médoc sont des Français séjournant sur le territoire, (principalement sur le littoral),
- 30 % des étrangers séjournant sur le territoire,
- 20 % des excursionnistes.

Plus de 9 personnes sur 10 se sont rendues dans un château sur leur initiative personnelle, et plus de la moitié sont venues dans le cadre d'un séjour plus long, associé au littoral. Le territoire du SMERSCoT concentre la plus grande part des atouts oenotouristiques du Médoc (avec la présence des principales appellations).

**Le territoire bénéficie donc d'un accueil en oenotourisme conséquent et fortement valorisé.**



Une filière organisée



La RD2 « route des châteaux »



Un patrimoine exceptionnel

## 5. Des opportunités complémentaires peu exploitées

**Le Médoc est traversé par deux voies de Saint Jacques de Compostelle.** Ces voies traversent l'estuaire au Verdon, ou à Lamarque. Il s'agit de 2 voix distinctes connues des randonneurs : la voie de Paris et la voie de l'Océan (appréciée car elle évite le passage par le col du Somport).



Deux voies du chemin de St Jacques traversent le territoire.



Seuls quelques hébergements en ont la mémoire.

Bien que plus limitées en dehors des voies majeures de Vézelay (Le Puy) ou d'Arles, les randonnées sur les chemins de Saint Jacques de Compostelle, connaissent un essor conséquent, et constituent un potentiel de développement économique non négligeable (restauration courante et hébergements). Certains tour-operators officient déjà pour organiser ces randonnées sur le territoire français.

Il s'agit principalement d'une activité organisée hors saison, pouvant compléter l'attrait estival et l'attrait de l'oénotourisme pourrait relancer ces voies de Saint Jacques aujourd'hui peu usitées.

## 2.4 - Une nouvelle économie en Médoc ?

### 1. Les matériaux composites

Les matériaux composites en Médoc sont le résultat d'histoires humaines comme l'aménagement du territoire aime en raconter.

Deux entreprises phares portent localement la filière :

- une entreprise née d'un consortium industriel lié aux activités aéronautiques du Sud Ouest et européennes : **Stelia (ex EADS), qui a développé une branche composite**, (700 emplois à Salaunes, l'entreprise à connu un développement de plus de 150 emplois ces 5 dernières années),
- une entreprise issue du tissu locale et d'une implantation initiale dans un atelier familial : **Epsilon Composites** (environ 230 emplois, Gaillan). Epsilon qui a connu un développement important ces dernières années dispose d'un savoir-faire unique, qui lui permet un positionnement dynamique et offensif avec une production à 95 % tournée vers l'export.

Ces deux entreprises font partie des 10 entreprises françaises du secteur les plus importantes.

- **5 TPE**, qui produisent des matériaux composites à des fins très diversifiées (Artis Funéraire, Souslikoff, qui produit pour l'agriculture, Strato Compo et le nautisme) et qui constituent un « pool » d'une cinquantaine d'emplois.



**La filière propose environ 1 000 emplois sur le territoire du SMERSCoT dans une région reconnue économiquement sur ce secteur d'activité.**

A l'exception de Stelia qui recrute également sur la Métropole bordelaise, les recrutements sont pour une très grande part constitués d'emplois locaux. En effet, les ouvriers de la plupart de ces entreprises sont recrutés et formés localement puis fidélisés.

La France accueille environ 20 000 à 22 000 salariés dans la filière, dans 500 à 550 entreprises. 80 % de ces entreprises sont des TPE et des PME, selon l'étude Katalyse sur le positionnement stratégique d'une zone d'équilibre en Médoc.

La filière est en développement, il y aura demain des matériaux composites dans un grand nombre de produits, à partir de la création de nouveaux matériaux, de plus en plus complexes (comme dans le marché de l'automobile par exemple).

**Le marché est estimé porteur d'une croissance de 5 % par an en moyenne, avec une demande multipliée par 4 d'ici 2030.** La clé du développement de ce secteur passe nécessairement par des investissements conséquents dans l'innovation. Les perspectives de développement sont réelles, mais sur un marché mondialisé. La filière va se structurer autour de grands groupes, même si certaines PME/TPE demeureront sur des marchés de niches.

A ce jour, les responsables d'Epsilon, souhaitent tisser des liens locaux et rechercher des synergies entre les différents savoirs faire « matériaux composites » du Médoc. « Déjà rodé » entre TPE, ce partenariat prend ses marques aujourd'hui entre Epsilon et EADS.

Cette dynamique économique industrielle est un véritable atout pour l'ensemble de la presqu'île médocaine. Elle constitue **un ferment d'une diversité économique (hors vin et tourisme) sur un marché inscrit dans l'avenir.**

Incités par le Pays et les Communautés de communes, les pouvoirs publics (Département et Région Nouvelle Aquitaine) se sont intéressés à la filière et une réflexion est en cours pour asseoir son développement localement. Une démarche de type Cluster a été envisagée, ainsi que **la réalisation de zones d'accueil d'entreprises dédiées.**

Issu de cette dynamique, un projet de création d'un Bac Pro en alternance au lycée de Pauillac est en maturation. La seule formation de niveau IV, se situe actuellement au Lycée de la mer à Gujan-Mestras.



## 2. Développer une agriculture nourricière

Historiquement, le Médoc n'est pas une terre de maraichage, la ceinture maraichère de l'agglomération bordelaise se situait plus à proximité de celle-ci. Or le développement urbain a empiété et pénétré sur les terres maraichères historiques et celles-ci ont très fortement diminuées, voir dans un grand nombre de cas disparues.

Le Médoc, est plus particulièrement le territoire du SMERSCoT, se positionne aujourd'hui pour **accueillir la nouvelle ceinture maraichère de Bordeaux**. Celle-ci, associée aux productions bovines, ovines et avicoles, ferait du territoire un producteur majeur de l'agglomération.

### Des projets sont en cours pour inciter au développement d'une agriculture nourricière sur le territoire :

- Une réflexion est en cours pour créer « une opération multisite » facilitant la formation, puis l'installation, de maraichers sur le territoire. Ce projet, qui nécessite des espaces cultivables conséquents est conçu comme une couveuse d'entreprises, permettant à des futurs maraichers de se former, de générer leur marché de proximité (habitants, touristes, collectivité), puis de s'installer de manière autonome sur le territoire sur des surfaces à partir de 2 hectares. Le Pays, associé à l'ONG AgriSud, avec l'aide de la SAFER, a effectué un repérage des terres pouvant accueillir des activités de maraichage. Celles-ci se concentrent au centre du SMERSCoT, à proximité de la commune de Castelnau.
- Un réseau de maraicher est en cours de constitution, permettant d'offrir des quantités de productions suffisantes pour pouvoir constituer une offre crédible pour des collectivités (restaurants scolaires, EPHAD du territoire).
- Comme cela a déjà été précisé, 23 contrats de Mesures Agro-Environnementales Territorialisées (MAET), sont mis en place auprès d'exploitations bovines et une dizaine de nouveaux producteurs supplémentaires sont intéressés. La plupart commercialisent déjà leurs productions par l'intermédiaire du groupement des éleveurs girondins.
- Enfin, on peut espérer le retour de productions d'agneaux de Pauillac mais les contraintes du cahier des chartes tendent à décourager la production.

A terme, il peut être envisagé des zones d'activités agricoles dans chacune des Communautés des communes.

**Le Parc Naturel Régional et ses possibilités de marques, labels, peut faciliter ce développement et permettre la création d'une marque locale.** Celle-ci pourra être distribuée sur le territoire, mais aussi dans un premier temps dans l'agglomération bordelaise, que ce soit pour les productions bovines (bœuf de l'estuaire, en association avec la haute Gironde, sur l'autre rive) ou pour les productions de volailles ou maraichères.



### 3. Le gemmage : l'avenir dans la tradition

« Car, pour lui dérober ses larmes de résine,  
L'homme, avare bourreau de la création,  
Qui ne vit qu'aux dépens de ceux qu'il assassine,  
Dans son tronc douloureux ouvre un large sillon ! »  
Théophile Gautier, poème : « le pin des Landes ».

Ce que Théophile Gautier ne savait pas c'est que, dans certaines conditions, le gemmage fortifie le bois. Les nouvelles formes de gemmages en cours d'expérimentation, depuis 2012, dans la forêt communale du Porge (Communauté de communes de la Médullienne), répondent à ces conditions.

Initialement porté par un ancien gemmeur pendant près de 20 ans et accompagné, depuis quelques années par une société d'investissements forestiers, Domaine et Patrimoine, ce nouveau mode de gemmage (plus efficace, plus propre) tend à montrer de bons résultats (plus de 4 litres de résines par pin gemmé, 2 litres avec le gemmage traditionnel).

Des sociétés landaises, utilisatrices de colophane et de térébenthine, se sont associées à l'expérimentation,

- Biolande (producteur d'huiles essentielles et d'extraits naturels) les utilise pour des parfums.

- DRT, utilise la térébenthine pour ses productions de résines.

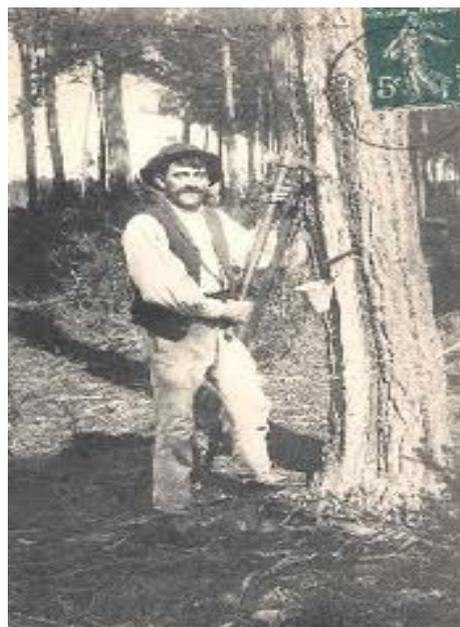
Ces deux sociétés connaissent des développements majeurs et rayonnent à l'international.

Une unité de distillation de résine est actuellement en construction sur la zone d'activités du Porge et permettra d'aller au bout de l'expérimentation. **La commune du Porge met à disposition 20 hectares de forêt à exploiter, pour accompagner le retour de cette activité.**

Le gemmage, qui faisait vivre plus de 16 500 familles en Aquitaine a, depuis les années 1990, complètement disparu, au profit d'une production de colophane moins coûteuse, principalement chinoise ou brésilienne. Or la France importe environ 30 000 tonnes de colophane et de térébenthine chaque année. Celle-ci est utilisée dans 250 produits cosmétiques et alimentaires. Son développement qualitatif et avec de meilleurs rendements peut constituer une opportunité pour la forêt des Landes de Gascogne et du SMERSCoT.



Une nouvelle génération de gemmeurs. source : journal Sud Ouest



### 3. Les éléments d'accompagnement du développement économique

Un certain nombre d'éléments concrets contribuent au développement économique d'un territoire :

- les matières premières produites localement, pouvant initier une filière de développement
- l'esprit d'entreprise « culturel » d'un territoire
- l'aménité d'un territoire, ses infrastructures
- les capacités d'accueil, ses services accompagnant l'économie locale, son niveau d'équipements.

Le vin, la forêt, la filière matériaux composites, constituent des ferments importants du développement, mais ils ne peuvent suffire à sa réalisation.

#### 3.1 - Les zones d'activités créées ou à venir

##### Peu de foncier disponible, et des ZAE peu qualitatives

176 hectares ont été aménagés à des fins économiques depuis une cinquantaine d'année sur le territoire du SMERSCoT. Près des ¾ l'ont été dans le périmètre de la Communauté de communes de Médoc Cœur de Presqu'île et en particulier dans les communes de Saint Laurent Médoc (près de 50 hectares), puis Lesparre-Médoc/Gaillan-en-Médoc (environ 40 hectares), très structurantes dans l'offre d'emplois sur le territoire.

La plupart de ces zones d'activités sont anciennes et peu qualitatives.

Communes	Zone d'Activité	Surfaces actuelles en ha
<b>Médoc Cœur de Presqu'île</b>		
Lesparre-Médoc	Belloc + Carrefour	26,3
Cissac-Médoc	Beauchêne	13,9
Cissac-Médoc	Beauchêne	3,3
Saint-Laurent-Médoc	Lamothe	32,5
Saint-Laurent-Médoc	Perganson	14,8
Pauillac	Le Pré Neuf	14,7
Pauillac	Le Pré Neuf	6
Gaillan-en-Médoc	La Maillarde	3,1
Gaillan-en-Médoc	Biail, Lherveau	10,5
<b>Total ha : 125,1</b>		
<b>Médullienne</b>		
Avensan	Pas du Soc 1	6,9
Castelnau-de-Médoc	Pomez (privée)	1,5
Le Porge	La gare	6,1
Salaunes	La confrérie	25,8
Sainte-Hélène	Gémaillan (privée)	10,5
<b>Total ha: 50,8</b>		
<b>Total SMERSCoT : 175,9</b>		
<b>Zones du Port</b>		
Pauillac	Le Pré Neuf	13,6
Pauillac	Trompeloup	60,05
Saint-Estèphe	Trompeloup/Lazaret	37,82

source : Communautés de Communes Médoc Cœur de Presqu'île et Médullienne

Aux hectares aménagés identifiés (certains par des acteurs privés), s'ajoutent les espaces fonciers propriétaires de Bordeaux Port Atlantique, principalement dédiées à des activités liées aux infrastructures portuaires.

À ce jour, **il n'existe plus de foncier disponible aménagé par la collectivité sur le territoire des Communautés de Communes de la Médullienne et de Médoc Cœur de Presqu'île**. Les nouvelles implantations se font principalement lors de rotations d'activités. Or le territoire médocain fait face à une demande constante pour des implantations, en particulier artisanales, dans une logique de développement en lien avec la croissance démographique du territoire et de flux de déplacement saturés vers la Métropole. Ainsi, les projets de zones d'activités inscrites dans le DOO font déjà l'objet de demandes.

Le Médoc et plus particulièrement le sud médoc aux portes de la Métropole constitue un bassin de vie attractif, compte tenu notamment de la qualité du cadre vie, des prix de l'immobilier qui restent encore inférieurs à ceux proposés sur la Métropole bordelaise ou sur le bassin d'Arcachon.

Les études du CERESNA<sup>1</sup> et de la CCI Bordeaux-Gironde indiquent que 60% des actifs résidant dans la CC Médullienne<sup>2</sup> travaillent en dehors du Médoc (principalement sur la Métropole bordelaise), avec une utilisation massive de l'automobile, et en moyenne, des trajets de 50 km et des temps de parcours de 50 mn.

L'enjeu du projet du SCoT est donc de constituer également un nécessaire et structuré bassin d'emplois, permettant ainsi de réduire les mouvements pendulaires quotidiens vers la Métropole bordelaise, en très forte croissance.

Les élus veulent faire du développement économique durable un des piliers de leur stratégie de développement et d'attractivité, pour se maintenir en dynamique socioéconomique et ne pas être un espace « dortoir » ou le simple « poumon vert » de la Métropole.

Or, Médoc Cœur de Presqu'île et plus spécifiquement le territoire Médullienne, ne disposent pas de fonciers économiques opérationnels et ne peuvent donc faire face à des demandes d'extension, de développement d'entreprises locales ou d'implantation d'entreprises extérieures dans **un contexte favorable de développement de l'emploi, de dynamisme économique et de relance générale du pays « post » crise sanitaire**.

**Le projet du SCoT devra donc avoir pour objectifs de :**

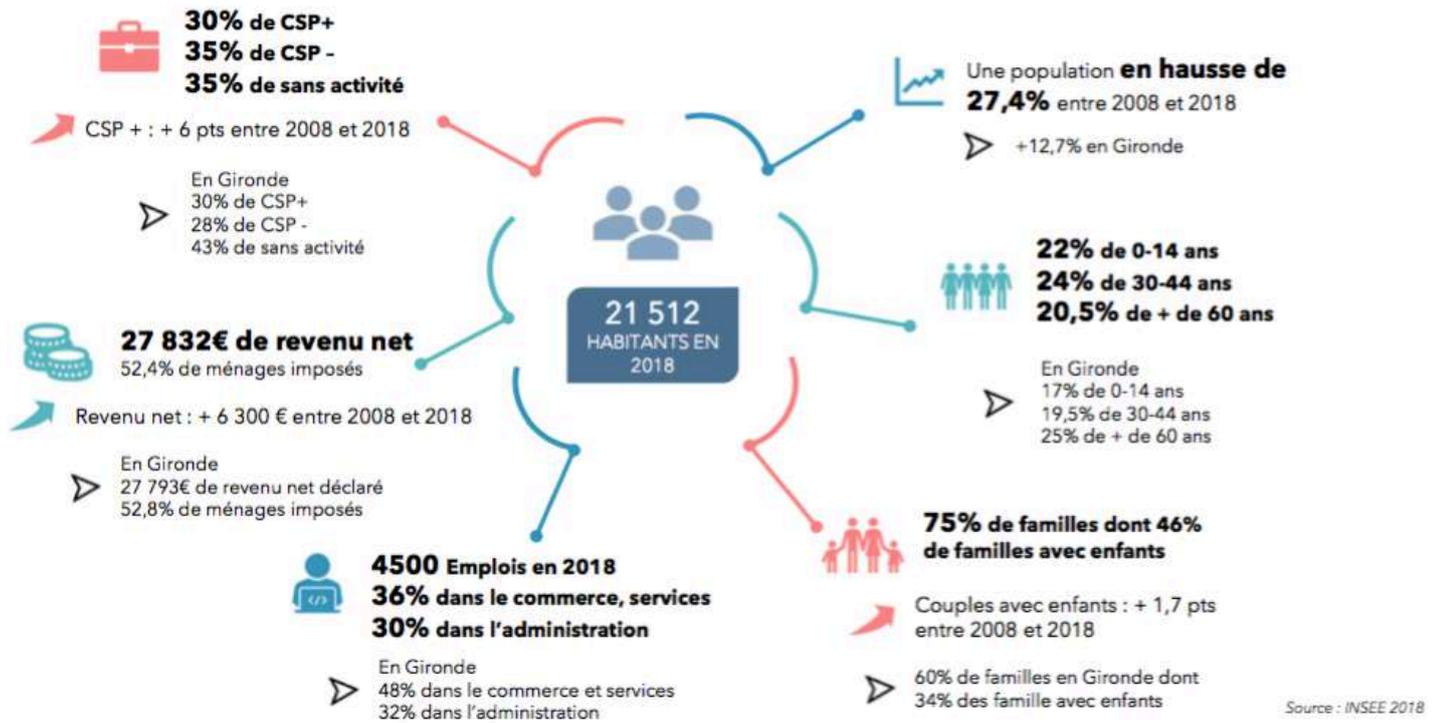
- **construire un nouveau cadre d'accueil adapté au développement économique** avec un caractère exemplaire par rapport aux zones existantes, notamment en termes d'intégration et de préservation de l'environnement local, et de valorisation des ressources locales (bois) et énergétiques ;
- **répondre aux besoins de renforcement et de développement de l'économie locale**, et en cohérence avec les capacités d'accueil et les projets des zones d'activités des intercommunalités voisines ;
- **développer l'économie, les emplois et la compétitivité du territoire**, en ouvrant aussi le champ aux différents projets d'avenir, par les équipements publics, l'expérimentation, l'innovation, la formation, les pépinières d'entreprises, les plateformes de service, le développement de filières bois et dérivés, les écoproduits, les équipements mutualisables de sports et de loisirs.

Ces principes répondent en partie aux enjeux soulevés par le Club des entrepreneurs du Médoc dans *L'Atlas des zones économiques du Médoc* et dans le *Livre Blanc de l'Economie Médocaine - Propositions pour le développement économique du Médoc*, études réalisées en 2018.

L'Atlas dresse un bilan quantitatif et qualitatif des espaces dédiés aux activités économiques : il met à disposition des éléments de connaissance relatifs aux zones économiques existantes, à leur évolution ainsi que des informations sur les zones économiques en projet à l'échelle du Médoc. De cet état des lieux, le Club des Entrepreneurs souligne, dans son *Livre blanc de l'Economie Médocaine*, parmi les cinq propositions en matière de Développement économique, **la nécessité d'« anticiper les réserves foncières pour la création de zones d'activités. »**

<sup>1</sup> *Le chantier du transport en Nouvelle-Aquitaine* – CERESNA, 2018 et *Étude de redynamisation commerciale Médullienne* - CCI Gironde, 2021

<sup>2</sup> Avensan, Castelnau-de-Médoc, Listrac-Médoc, Le Porge, Sainte Hélène : sur 6 905 actifs occupés au lieu de résidence, 4 180 actifs sortent de la zone Médoc.



CDC MEDULLIENNE | OCTOBRE 2021

exemple des données de structuration de la population de la CC Médullienne. source : Etude de redynamisation commerciale de la CC Médullienne - CCI Bordeaux-Gironde et CMA (2021)

**+ de 16 000** DEPLACEMENTS QUOTIDIENS D'ACTIFS SUR LA CDC

**SOLDE QUOTIDIEN DE - 5 730** ACTIFS

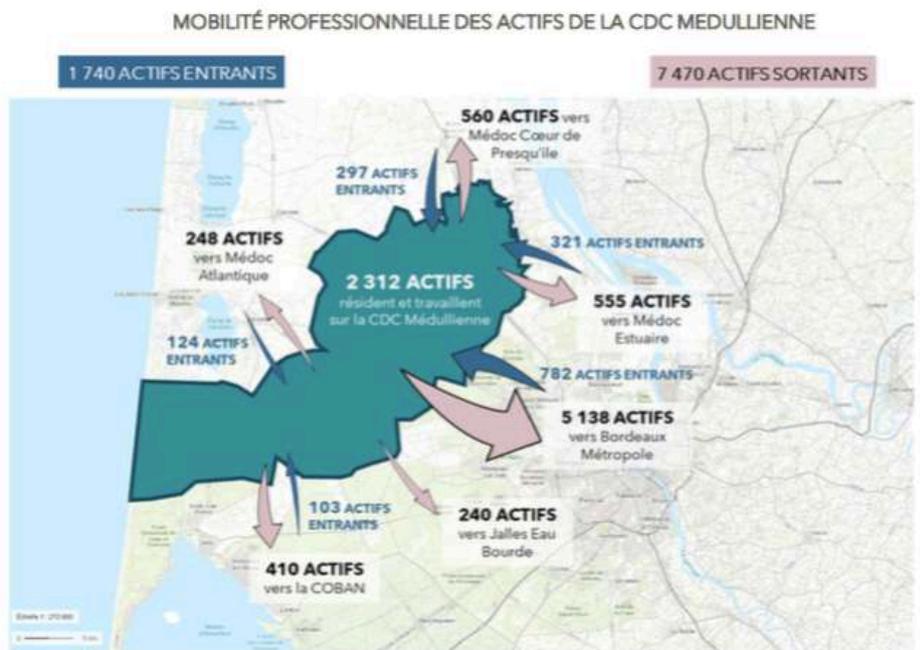
La Métropole de Bordeaux est le pôle d'emploi principal des actifs de la CdC Médullienne.

**+ de 5 000 actifs** sortent quotidiennement du territoire **pour travailler sur la Métropole**, soit 68,8% des actifs sortants.

Les flux vers la Métropole ont **progressé de 10% par rapport à 2015**.

S'ajoutent **4 800 déplacements** quotidiens vers **les lieux d'études** situés sur la Métropole.

**91%** de ces déplacements sont effectués **avec un véhicule individuel**.

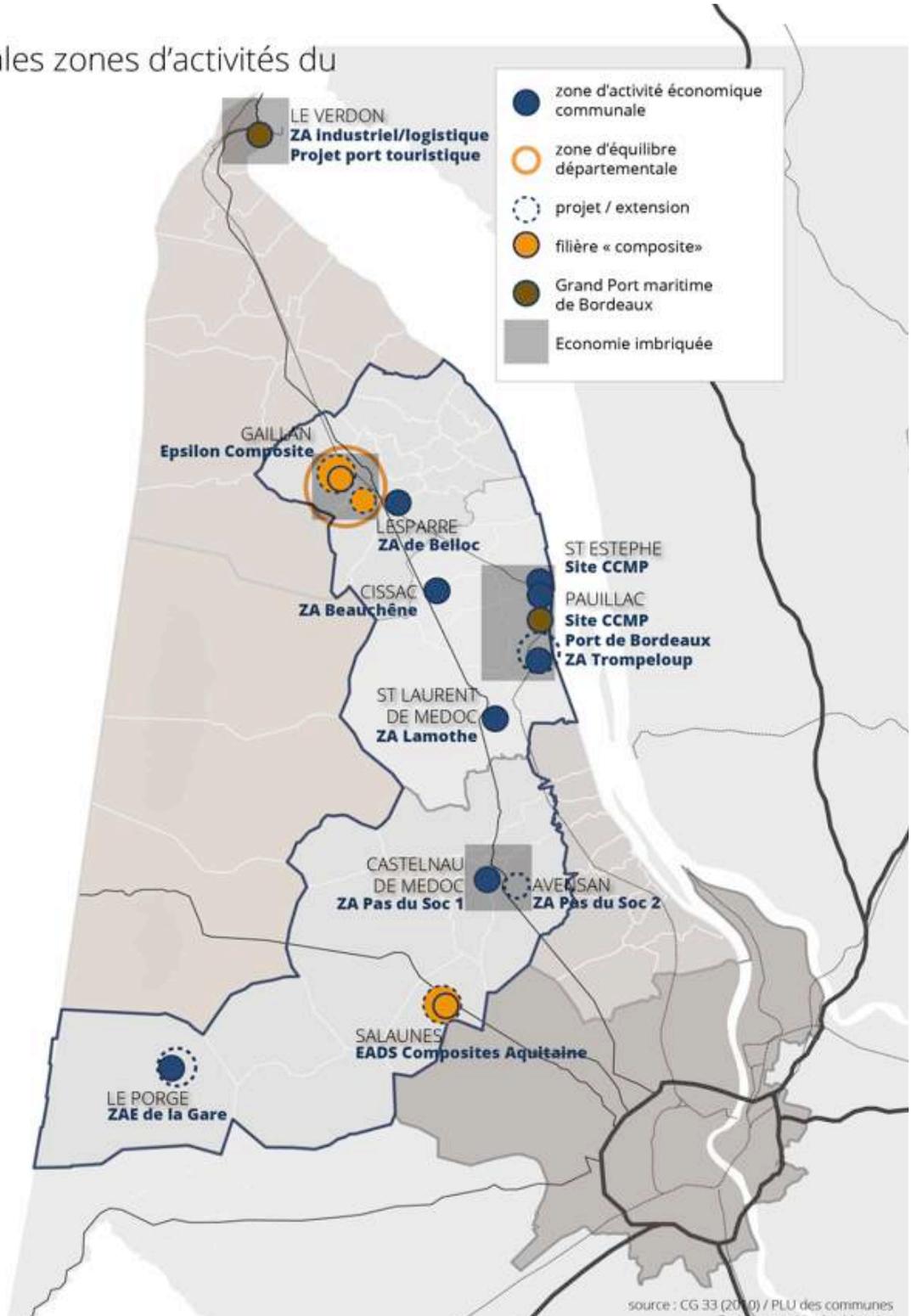


CDC MEDULLIENNE | OCTOBRE 2021

Flux Domicile-Travail dans la CC Médullienne. source : Etude de redynamisation commerciale de la CC Médullienne - CCI Bordeaux-Gironde et CMA (2021)



# Les principales zones d'activités du SMERSCOT



## Ces zones ont, pour la plupart, des vocations d'accueil limitées.

Elles sont :

- soient anciennes, peu qualitatives comme Trompeloup, les ZAE de Castelnau-de-Médoc ou de Saint Laurent-Médoc



ZA de Trompeloup /Pauillac : une tentative de requalification



ZA de Trompeloup / Pauillac



ZA Pas du Soc / Castelnau-de-Médoc

- soient destinées à un accueil de proximité (comme la ZAE de la gare du Porge), mixant les activités :



ZA de La gare au Porge



ZA de La gare au Porge



ZA commerciale de Castelnau-de-Médoc

Si l'accueil endogène est indispensable, permettant d'assurer l'économie présenteielle, il n'est pas suffisant. A ce jour l'absence de qualité et de réflexion globale sur les ZA du territoire nuit à leur développement.

**L'addition des opportunités d'espaces disponibles ne constitue pas nécessairement une offre attractive. Des projets plus qualitatifs, et même parfois ambitieux doivent voir le jour à court et moyen termes pour conforter l'attractivités de l'offre, comme (pour exemple) :**

- la zone commerciale de Lesparre,
- la zone d'intérêt départemental pour les matériaux composites (Lesparre-Médoc et Gaillan-en-Médoc)
- le projet de Pas du Soc 2 à Avensan, aux portes de Castelnau-de-Médoc.

## 3.2 - Les vecteurs complémentaires du développement

### L'enclavement : un avantage ou un inconvénient ?

Régulièrement abordée dans nos entretiens avec les acteurs économiques, la question de l'enclavement n'est pas véritablement vécue comme un inconvénient. Elle n'est vécue comme une contrainte que pour les actifs ou entreprises ayant la nécessité de se déplacer régulièrement vers l'agglomération bordelaise, tout comme pour les questions de formations initiales ou professionnelles.

#### Il semble au contraire, que la quasi insularité générée par la géographie ait au contraire des effets positifs :

- une relative fidélité des consommateurs à l'offre locale, comme le montre les études de la CCI sur les évactions commerciales
- une relative fidélité des salariés, qui dans le cas de formations spécifiques, sont moins tentés par une concurrence de l'agglomération
- mais surtout, une « **solidarité** » entre les entreprises, exceptionnelle, et une véritable culture partagée de l'économie médocaine.

Cette culture partagée s'exprime sur différents axes :

- la recherche d'un service ou d'une cotraitance locale est privilégiée, ce qui permet la création de liens spécifiques entre les entreprises locales
- tout comme pour la problématique commerciale, l'éloignement de l'offre bordelaise, accompagnée par l'offre générée par les besoins spécifiques de la viticulture et sa commercialisation mondiale, permet de trouver localement une offre de services qualifiés (centre de gestion, experts comptables, avocats).

Elle s'est traduite localement par la création d'un club des entrepreneurs du Médoc, actifs et intégrateurs.

### Des services aux entreprises suffisants

Un certain nombre de services privés, répondent aux besoins des entreprises du territoire.

Avocats, comptables, conseils en marketing, en publicité... sont présents localement et répondent aux besoins locaux.

**Principalement concentrés sur le territoire du SMERSCoT, ils répondent aux besoins à l'échelle du Pays et permettent une certaine autonomie vis-à-vis de l'agglomération bordelaise.**

Parallèlement, il existe localement des services et institutions accompagnant les entreprises du territoire : les services du Pays, l'antenne de la chambre de commerces et d'industrie de Bordeaux, installée à Lesparre, les services de la Préfecture, le conseil des prudhommes...

Enfin, initialement créé pour initier des synergies entre les entreprises du territoire, le **club des entrepreneurs du Médoc**, initié par les acteurs économiques locaux se positionne comme un acteur économique incontournable.

### 3.3 - Une spécificité locale : les sites de Bordeaux Port Atlantique, en Médoc



Les terminaux de Bordeaux Port Atlantique. Source : Bordeaux Port Atlantique

La stratégie 2014-2019 du port s'appuie sur 5 orientations majeures qui portent les thématiques clés du Port :

- Améliorer la **compétitivité** de l'outil portuaire
- **Développer** les trafics et l'activité portuaire
- **Garantir** l'intégration environnementale et territoriale exemplaire de l'activité
- **Gérer et valoriser** le domaine portuaire de manière partagée et équilibrée
- **Améliorer** l'efficacité de l'organisation interne et de la gouvernance.

Le port de Bordeaux (Bordeaux Port Atlantique) est un acteur incontournable de l'économie du Médoc et du SMERSCoT.

Acteur visible par ses infrastructures au Verdon, et en ce qui concerne le SMERSCoT, sur la commune de Pauillac, en bordure d'estuaire, il apparaît cependant comme :

- un acteur peu présent malgré son emprise foncière
- un acteur indépendant et peu inscrit dans l'ensemble des politiques d'aménagement du territoire et/ou du département.

Ces dernières années, à l'exception du passage régulier des pièces de l'Airbus A380 (le port de Pauillac est alors utilisé pour une rupture de charge entre les barges qui arrivent puis descendent la Garonne, transportant des pièces de l'A380), le port à Pauillac ne fait pas l'objet de trafic industriel. Des réflexions sont en cours pour développer le transport fluvial et en particulier favoriser le déplacement de granulats.

**Les entreprises locales n'utilisent pas les infrastructures portuaires (de Pauillac ou du Verdon) et rien ne semble à ce jour faciliter cet usage.**

Il ne peut donc, à ce jour, être considéré comme un service aux entreprises du territoire.

Cette situation est le résultat d'une stratégie nationale, définie dans l'après-guerre, dans laquelle le territoire du Médoc est positionné et dimensionné, sur la façade Atlantique, comme le port d'accueil massif des hydrocarbures pour les territoires français et européens. Des emprises foncières sont alors réalisées, de manière massive et des infrastructures sont construites.

La crise pétrolière débutée en 1974 va remettre en cause le développement de cet espace dédié aux hydrocarbures et, après avoir accueilli une raffinerie au nombre d'emplois majeurs (Elf, plus de 700 emplois), le port situé à Pauillac va périlcliter et se limiter principalement à des activités de stockage.



Le stockage de la CCMP



Les accès aux infrastructures



Le pipe line

Cette activité de stockage, très visible et d'une emprise foncière conséquente, est gérée par une société privée, la CCMP, qui a récemment agrandi ses contenants, avec la création de nouvelles cuves. Elle alimente, via le pipe line situé en bord d'estuaire, une quarantaine de départements du sud de la France.

**Compte tenu de l'activité de ce site, la zone est les espaces qui l'entourent font l'objet d'un classement de risque industriel SEVESO.**

**A proximité de la CCMP, quelques entreprises sont installées sur l'emprise foncière du port, avec des baux commerciaux de 70 ans (location du sol). Il s'agit principalement d'activités de stockage, sans dynamique économique majeure.**

Dans la stratégie du port, le site de Pauillac constitue une opportunité de développement conséquente, car lié à Ambès dans l'accueil d'hydrocarbure, il est le seul à bénéficier d'opportunités foncières importantes.

A ce jour sur les 50 hectares d'emprises foncières du port situés, à Pauillac et sur la commune voisine de Saint-Estèphe, **25 hectares sont disponibles à l'accueil d'entreprise.**

Ces emprises foncières peuvent, malgré leurs particularités (terrain à louer, pas d'aménagement spécifique, les terrains nus, les réseaux à proximité sur la voirie) être considérées comme un espace de zones d'activité du territoire.

La stratégie d'accueil d'entreprise est néanmoins peu en lien avec les acteurs locaux (à l'exception des communes directement concernées), acteur autonome, aux pouvoirs conséquents, le Port affiche sa stratégie locale et les responsables de Bordeaux Port Atlantique, **cherchent à accueillir des entreprises à caractère industriel, susceptibles de générer un trafic portuaire**, et ne souhaitent pas se défaire de leur foncier (même quand celui-ci paraît peu opérationnel, car situé dans le centre ville de Pauillac).

Des réflexions sont en cours, en lien avec le développement des énergies renouvelables et le développement de lignes de fret SNCF.

Il est cependant difficile, de faire état du développement du port de Pauillac, sans prendre en compte le port du Verdon. A ce jour, celui-ci peine à trouver une place majeure sur la façade Atlantique, différents projets ne vont pas voir le jour, dont le projet de port méthanier et le port du Verdon a un équipement obsolète (portiques hors services) qui ne lui permet plus d'accueillir de portes container.

Les responsables du Port de Bordeaux, souhaitent concéder leurs infrastructures et une gestion déléguée est envisagée afin de relancer les activités de fret, permettant de répondre aux saturations du port de Bassens. Des problèmes juridiques limitent à ce jour cette opportunité.

Le Comité Stratégique, mis en place en 2009 sur initiative de l'Etat, a pour objectifs :

- de définir les différents usages fonciers des terrains de Bordeaux Port Atlantique au Verdon et d'en permettre l'aménagement
- d'élaborer une stratégie de développement du site et une prospection d'utilisateurs.

Bien que nécessaire, cette réflexion paraît limiter et se cantonner à l'usage d'infrastructures (augmenter / maintenir le flux marchand). La question de la place du port et de sa stratégie sur la façade Atlantique, et de fait de ses sites, n'apparaît pas de manière claire.

Pourtant, le Port de Bordeaux joue un rôle essentiel :

- Pour l'accueil de gros paquebots qui ne peuvent pénétrer l'estuaire de la Gironde
- Pour l'accueil de plaisanciers ou de croisières courtes sur la Gironde avec l'accueil de croisiéristes au port de Pauillac.



## 4. Synthèse et enjeux

Atouts	Opportunités
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un pôle d'emplois majeur, pour l'ensemble de la presqu'île médocaine</li> <li>- Un territoire internationalement connu, grâce à ses plages est la qualité des ses productions viticoles</li> <li>- Une viticulture prestigieuse et le développement de l'oenotourisme</li> <li>- Une agriculture relativement diversifiée</li> <li>- Des productions animales de qualité</li> <li>- Un massif forestier de taille importante</li> <li>- Des communes structurantes, qui offrent des commerces et services suffisants, (Pauillac, Lesparre-Médoc, Castelnau-de-Médoc)</li> <li>- Des secteurs d'activités porteurs en développement comme les matériaux composites</li> <li>- Le PNR mobilisateur d'une politique touristique commune,</li> <li>- Un tourisme « évident », avec l'océan, la viticulture, l'estuaire</li> <li>- Le développement des croisières sur l'estuaire,</li> <li>- Une saison qui tend à s'étendre au delà des 2 mois d'été</li> <li>- Une dynamique économique réelle</li> <li>- Une solidarité économique exceptionnelle</li> <li>- Les infrastructures de Bordeaux Port Atlantique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des sols qui permettent une diversification des cultures (maraichage)</li> <li>- Un massif forestier majeur</li> <li>- Des possibles développement des filières courtes en agriculture</li> <li>- Le label Parc Naturel Régional</li> <li>- Le retour du gemmage</li> <li>- Des entreprises suffisamment nombreuses pour constituer un cluster « matériaux composites »</li> <li>- Un club d'entreprise dynamique</li> <li>- Un potentiel de touriste important avec l'attractivité du littoral et la qualité de productions viticoles</li> <li>- Le passage de 2 voies de Saint Jacques de Compostelle</li> <li>- Les infrastructures de Bordeaux Port Atlantique, ainsi que les espaces fonciers réservés</li> </ul>
Faiblesses	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une dépendance économique vis à vis de l'agglomération bordelaise</li> <li>- Une image principalement centrée sur le littoral et l'activité viticole qui peut aussi paraître une faiblesse au regard des autres richesses économiques</li> <li>- Des centres-villes, centres-bourgs fragilisés</li> <li>- Une activité viticole hétérogène</li> <li>- Des labels peu exploités, comme l'agneau de Pauillac</li> <li>- Un massif forestier morcelé et pas toujours valorisé</li> <li>- Un tourisme de masse consommateur du littoral et couteux pour les collectivités</li> <li>- Une gouvernance difficile entre les acteurs touristiques</li> <li>- Des zones d'activités peu qualifiées</li> <li>- Un foncier peu disponible pour l'économie</li> <li>- Une image économique peu nourrie</li> <li>- Une lisibilité difficile de l'attractivité de Bordeaux Port Atlantique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un accroissement de la dépendance vis à vis de l'agglomération bordelaise,</li> <li>- Une déprise forestière en faveur de l'urbanisation</li> <li>- Une perte majeure de la SAU, quand il ne s'agit pas de la viticulture</li> <li>- Un emploi agricole (et surtout viticoles) de plus en plus externalisés,</li> <li>- Un affaiblissement continue des centres villes et centres bourgs</li> <li>- Des entreprises du secteur des matériaux composites peu organisées vis à vis de la concurrence du marché</li> <li>- L'érosion des plages du littoral</li> </ul>

Du diagnostic économique, **six enjeux majeurs** ressortent pour se donner les moyens de faire connaître la richesse économique du territoire et d'en assurer son développement.

Se donner les moyens de faire connaître la richesse économique du territoire et d'en assurer son développement

### Enjeux

La préservation et la valorisation des ressources existantes :

- le maintien d'une viticulture de prestige, pôle de richesse majeur du territoire, et l'élévation qualitative des productions viticoles de moindre qualité
- les productions en filières courtes
- quand cela est nécessaire, la reconstitution et la préservation du massif forestier, ainsi que la recherche d'une plus forte valeur ajoutée pour les productions forestières, que ce soit par la recherche de nouveaux débouchés et une transformation locale ou par des productions parallèles (comme la térébenthine avec le gemmage).

La poursuite de l'autonomisation du territoire vis-à-vis de l'agglomération bordelaise, avec le développement d'une sphère présente cohérente, répondant aux besoins de la population.

La mise en place d'une stratégie touristique partagée et portée par chacun, tirant parti de tous les atouts du territoire.

L'accompagnement des économies émergentes :

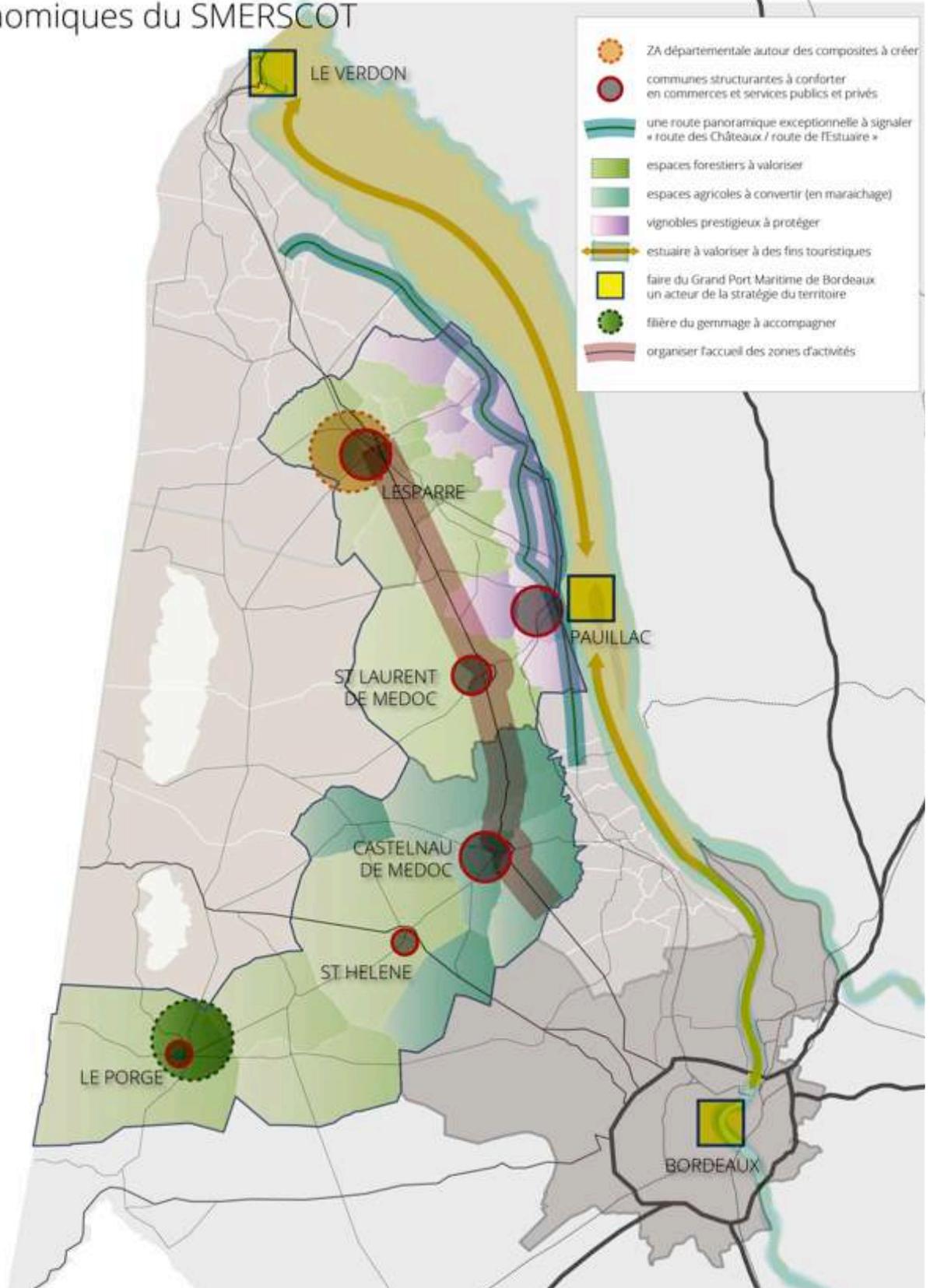
- accompagner la filière « Matériaux composites » sur le territoire afin de lui permettre de se structurer et d'accéder à des niveaux d'innovations suffisants.
- permettre le retour d'une production résine, aujourd'hui externalisée au niveau international, et assurer ainsi un complément de rentabilité de la forêt.

Développer des infrastructures d'accueil hiérarchisés et complémentaires, susceptibles d'accompagner le développement du territoire.

Faire de Bordeaux Port Atlantique un acteur à part entière de la stratégie du territoire, ou bien, faire du territoire un acteur de la stratégie du Port de Bordeaux.



# Enjeux économiques du SMERSCOT





# #5

## L'armature territoriale et urbaine: pôles, axes, mobilités et transports



Tirant les enseignements des chapitres précédents, il est maintenant possible de dresser un tableau structurel de l'espace médocain. Isoler le territoire du SMERSCoT dans cet espace est assez artificiel. Aussi bien, sans entrer dans le détail de 3 autres SCoTs littoraux, nous évoquerons leurs interfaces avec eux.

L'objectif de cette présentation est double :

- placer l'analyse des « mobilités » et l'organisation des flux en relation avec les traits structurels du territoire, ses **pôles, ses axes, ses espaces**, selon leur poids et leur intensité.
- Progresser dans la définition de grands **espaces de cohérence** porteurs d'enjeux thématiques communs.

## 1. L'organisation du territoire

### 1.1 - La forme générale du territoire induit un fonctionnement particulier

Le Médoc, contrairement au Libournais, ou encore au Blayais, n'est pas polarisé autour d'une ville principale. C'est en réalité la **métropole** elle-même, extra-territoriale, qui joue ce rôle. Le triangle médocain est donc organisé autour de trois axes, ou plutôt **trois systèmes axiaux**, qui en bordent les 3 côtés. Ils sont associés deux par deux, convergeant d'une part vers la métropole, d'autre part vers la pointe du Verdon, et enfin vers la fenêtre du Porge. Un **maillage très large**, au pas de 15 km environ, relie ces axes entre eux. Sont ainsi délimités **4 espaces principaux** dotés d'une forte personnalité, et porteurs d'enjeux d'avenir bien spécifiques (cf. carte):

- **la « bande active »**
- **la bande littorale et la fenêtre du Porge**
- **le plateau landais**
- **et le quadrant métropolisé.**

Les territoires périphériques du SMERSCoT, la bande littorale et la pointe du Médoc, sont peuplés et actifs. Leurs relations avec la CUB impliquent une traversée du SMERSCoT induisant un trafic de transit infécond mais inévitable. Un problème d'autant plus aigu que ce trafic est fortement saisonnalisé, l'attractivité du littoral étant décuplée en période estivale, ainsi que pendant les fins de semaine aux beaux jours.



## 1.2 - Les pôles urbains et leur rôle

### > Les pôles de la « bande active »

La bande active porte la majeure partie des villes et bourgs du SMERSCOT. En outre, à l'exception de Pauillac, ils sont tous traversés par la D1215. Trois d'entre eux jouent un rôle déterminant dans la vie locale. Les deux pôles majeurs sont en outre des bipôles.

**Lesparre-Médoc, associé à Gaillan-en-Médoc, bipôle** de 8000 habitants, est une ville à réparer, mais dispose de plusieurs atouts :

- Sous-préfecture, elle est bien équipée : administration, hôpital, Lycée
- Fort équipement commercial
- Foyer de développement industriel

Lesparre-Médoc est le pivot de la pointe du Médoc et ne manquerait pas de profiter d'un éventuel développement industriel de celle-ci. Loin de Bordeaux, elle a un fonctionnement relativement autonome.

**Pauillac** est la seule ville d'importance sur le littoral estuarien. Mais elle fait également **bipôle avec Saint-Laurent-Médoc**, un bipôle moins étroit que Lesparre-Médoc et Gaillan-en-Médoc.

- Saint-Laurent-Médoc est le complément et l'exutoire de Pauillac, dont le site est très contraint, mais qui porte la gare de chemin de fer
- Cet ensemble urbain, qui fait ainsi **le pont entre les deux rives** de la bande active, constitue un ensemble de 9500 habitants ; le seuil de **10000 habitants** est proche, à court terme
- Pauillac est à portée de Bordeaux, et la symbiose est forte avec la métropole : c'est un atout
- Mais c'est également une ville en difficulté, à tous égards : elle a besoin d'un **projet global**, dans lequel Saint-Laurent-Médoc a sa place. Un projet dans lequel la fonction portuaire a aussi, nécessairement, sa place.

**Castelnau-de-Médoc**, plus petit et plus dynamique à la fois, est dans une position-clé, comme **porte du Médoc**, et comme pivot. Elle est touchée par la vague montante de la **métropolisation**, donc à la croisée des chemins : grossir ou maîtriser, ou une combinaison des deux. Une métropolisation qui induit le « bouchon » structurel de Germignan-Le Taillan, à la sortie de l'agglomération (ou à l'entrée venant du Médoc), bouchon qui est toutefois en voie d'élimination.

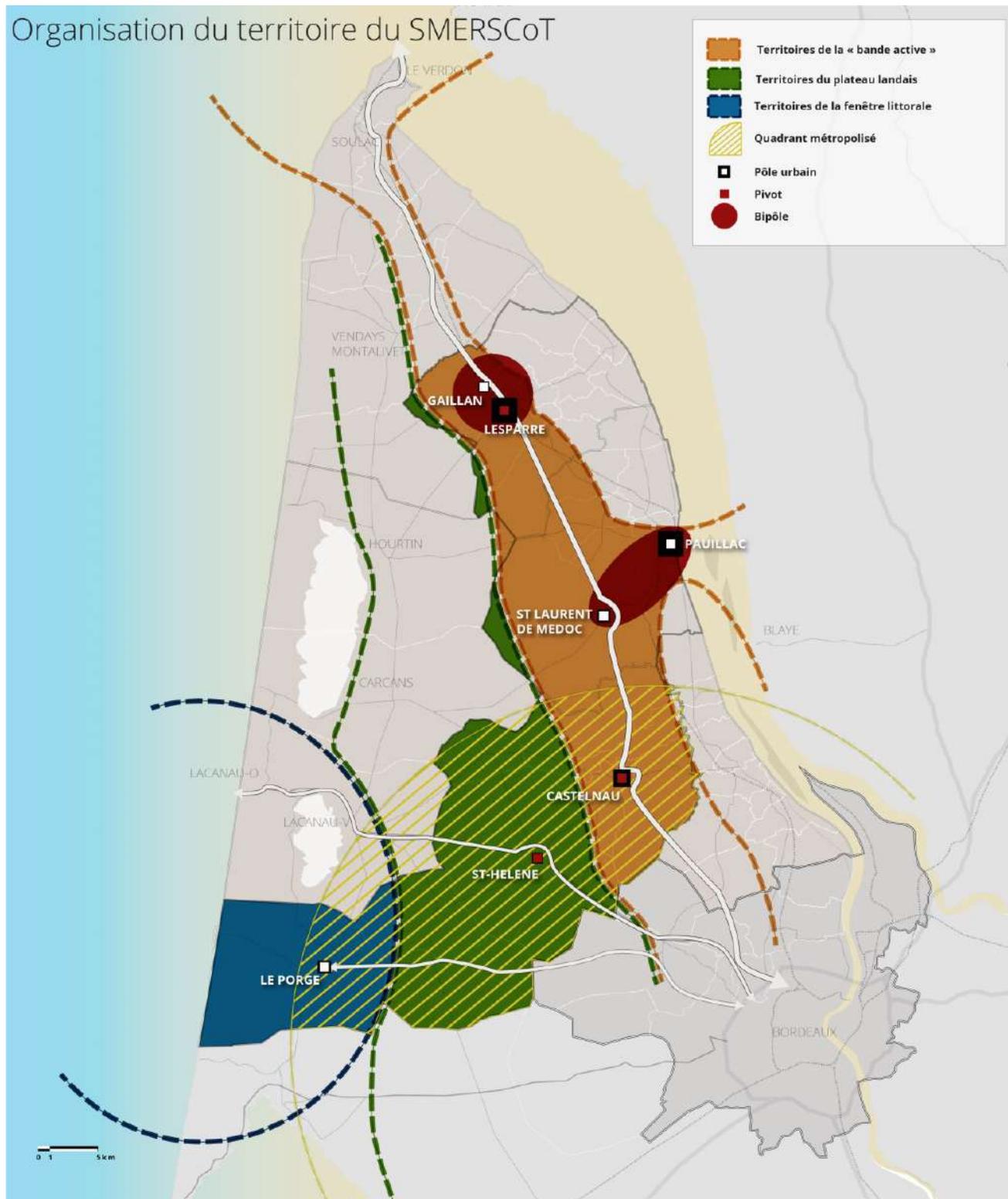
### > Les pôles de l'axe littoral

**Le Porge**, qui commande la fenêtre océane du SMERSCoT, en position de sommet du triangle, ne saurait être isolé des autres agglomérations de l'axe littoral, et notamment de Lacanau (4500 habitants), principale destination à partir de Bordeaux, desservie par l'efficace D6. Pour mémoire, on rappellera que dans le « Schéma d'aménagement de la métropole bordelaise » de 1975 (DATAR-OREAM), Lacanau avait vocation à devenir une ville nouvelle satellite de Bordeaux.

## > Sainte-Hélène

Sainte-Hélène est l'unique pôle d'une certaine importance du plateau landais. À une vingtaine de km de la rocade, elle est en parfaite position de pivot à mi-chemin des étangs. Apparemment anodine, sa situation est pourtant lourde d'interrogations pour l'avenir.

**L'ensemble de ces pôles sont des générateurs de mobilité à toutes les échelles**



## 1.3 - Les 4 espaces principaux du Médoc

### 1. La « bande active »

Nous regroupons sous ce terme l'espace longitudinal, de 12 à 15 km de largeur, compris entre le littoral estuarien et la RD 1215, et même débordant quelque peu celle-ci vers l'Ouest. Hors tourisme, cette bande regroupe la majeure partie de l'activité et de la population, du Pays comme du SMERSCoT.

Elle est elle-même organisée en **4 lanières** :

- Le littoral estuarien immédiat, remarquable par sa transformation anthropique, et qui présente bien des attraits touristiques ;
- l'espace viticole, sa topographie complexe, ses châteaux, ses villages, son lacis de routes pas toujours lisible : espace de grande richesse, dans tous les sens du terme, et nullement figé pour autant.
- La « couture médocaine » identifiée par l'étude paysagère, qui, autour de la voie millénaire, est **l'épine dorsale** du Médoc. Elle marque la crête et la ligne de partage des eaux entre les deux versants du Médoc.
- À l'ouest se développe une lanière de forêts de feuillus, en transition avec la forêt de pins.

Chaque lanière est porteuse d'une problématique particulière d'aménagement, dont les éléments ont été abondamment détaillés auparavant, mais qui peuvent être évoqués sous l'angle de leur **fonctionnement et des enjeux du projet**, par exemple :

- Pour la lanière littorale, l'équilibre entre protection, accessibilité, petits aménagements ponctuels principalement touristiques,
- Pour l' (épaisse) lanière des villages viticoles, leur relance – voire leur survie – pour certains, le patrimoine, un lien approfondi entre châteaux et communes.
- Pour la couture, le **bon fonctionnement des axes – route et fer** - et la maîtrise de l'urbanisation.

### 2. La bande littorale avec la fenêtre du Porge

La fenêtre littorale du Porge, lointaine héritière du concept de Secteur d'équilibre naturel (SEN) défini par la MIACA, est astreinte à un développement urbain modéré, d'autant que celui-ci, au cours des dernières années, s'est effectué dans un certain désordre. C'est une logique bienvenue, à condition de la replacer dans le projet d'ensemble du littoral. Cette situation ne va pas sans **contradictions** : la plage du Porge est la plus fréquentée des bordelais, et l'« équilibre naturel » le plus visible, c'est celui des **parkings** desservant la plage du Gressier. D'où l'enjeu du **Plan Plage**: comment gérer des flux diurnes intenses, en assumer les coûts non négligeables, et en tirer quelques profits ?

### 3. Le plateau landais et le quadrant métropolisé

Dans cet espace forestier à clairières habitées, **la paix des lieux ne doit pas faire illusion**. L'avenir tout tracé n'est pas le plus probable : exploiter la forêt et ses industries associées, envisager des avancées de l'agriculture (surtout aux marges Est), gérer les bourgades en bon père de famille, veiller à la qualité et à l'intégrité des ressources naturelles (y compris les nappes profondes de Sainte-Hélène), regarder passer les touristes...

Quand on met en regard la pression urbanisante de la métropole, l'abondance et le coût modéré du **foncier**, l'agrément de se trouver à mi-chemin de la grande ville et de la mer, et enfin l'**isotropie** de l'espace (la faculté de se déplacer sans peine dans toutes les directions), toutes les conditions sont réunies pour que se développe un phénomène du type « Val de l'Eyre » : **une intense urbanisation en périphérie de la métropole** – lointaine ou proche en temps passé selon les moments.

C'est à **Sainte-Hélène, pivot** (ou rotule) du sud du plateau, que s'expriment le mieux ces phénomènes. Par conséquent, pour les décideurs publics, l'enjeu est de taille; c'est l'un des plus stratégiques pour le « Médoc 2033 » (et au-delà de cet horizon temporel) : décider du principe même de la croissance urbaine, de sa quantité, de sa forme, du processus de mis en oeuvre. On peut ainsi parfaitement se retrouver en 2040 avec une ville « satellite » d'une certaine importance ou bien rien de nouveau.

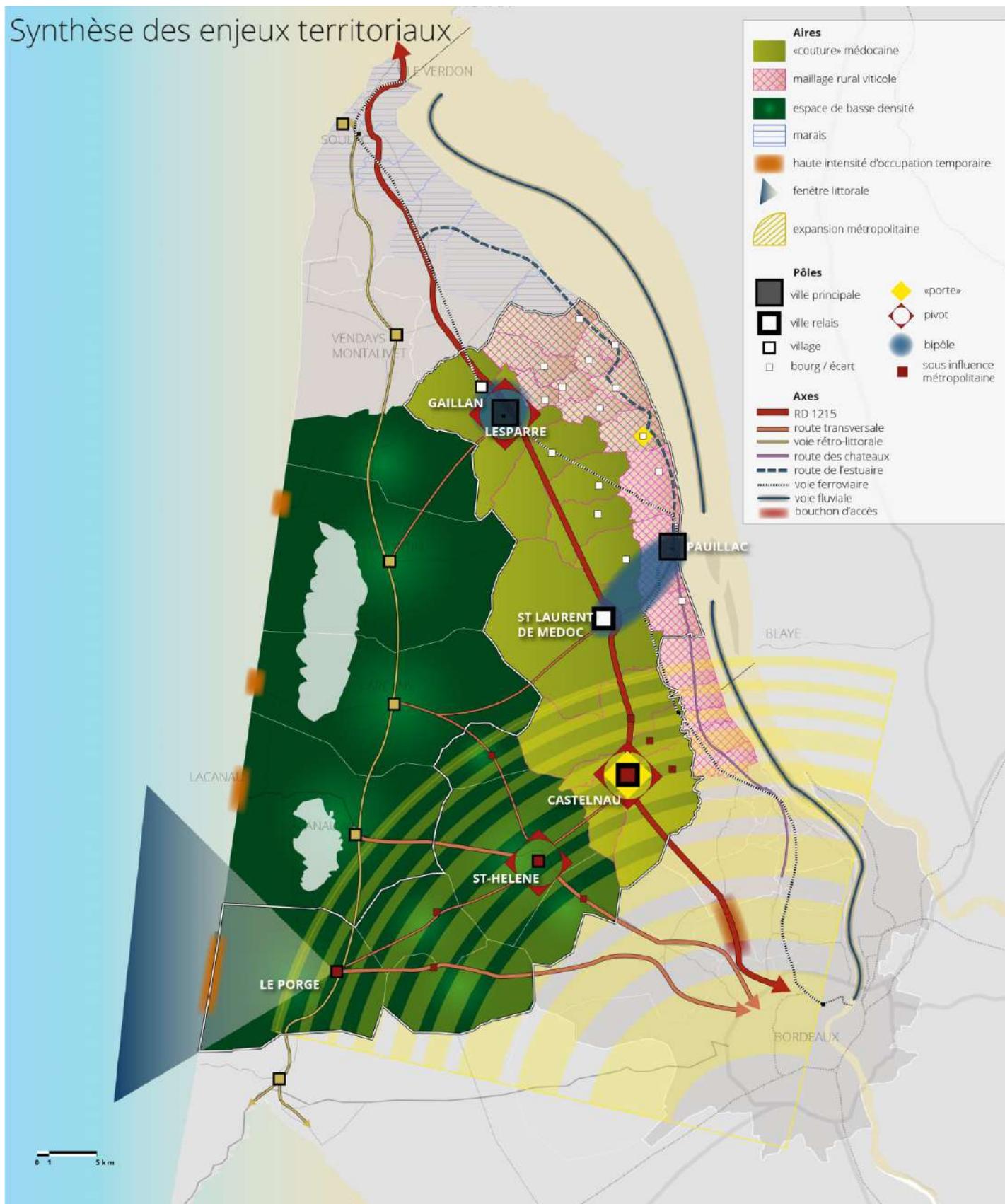


## 1.4 - Synthèse et enjeux

Lieux	Enjeux
La Bande active	<ul style="list-style-type: none"><li>- Concevoir deux projets de villes globaux pour Lesparre-Médoc et Pauillac</li><li>- Repenser la trame villages / vignobles</li></ul>
Le Littoral	Réinventer l'activité d'un espace de nature très fréquenté
Le Plateau landais	Etablir la limite raisonnée entre un territoire forestier apaisé et un éventuel espace métropolisé
L'Espace métropolisé	Faire le choix d'une stratégie globale composant avec les forces de métropolisation



# Synthèse des enjeux territoriaux



## 2. Se déplacer dans le territoire : Infrastructures, pratiques et enjeux

### 2.1 - La problématique de la mobilité médocaine

Le Médoc doit faire face, comme de nombreuses régions européennes, à une nécessaire mutation de son système de mobilité. Il s'agit bien sûr de pouvoir avoir des relations fluides avec la métropole bordelaise, pour pouvoir pleinement s'inscrire dans le mouvement de métropolisation en cours. Les régions métropolitaines ne sont fortes que lorsque la métropole entre en résonance avec le grand territoire environnant, avec le réseau de villes et de villages. De même, la Gironde métropolisée ne sera forte que si nous arrivons à mieux mettre en relation la métropole bordelaise et le reste du territoire départemental. En outre, pour l'essentiel, la métropole est le **portail** du Médoc vers la France et le vaste monde : il faut que l'on puisse accéder facilement à l'ensemble du territoire médocain, que l'on arrive par les autoroutes européennes, les lignes à grande-vitesse, par l'aéroport de Mérignac et peut-être même par l'océan et l'estuaire.

Or le Médoc, dans sa relation à la Métropole, part avec un **lourd handicap d'accessibilité**, qui se décline en trois points :

- c'est la seule branche de l'étoile bordelaise qui ne dispose pas d'un accès autoroutier
- c'est la seule qui débouche sur un cul-de-sac, le « Finistère » médocain
- c'est aussi le seul grand estuaire européen qui ne dispose pas d'un pont d'aval.

La question se pose donc de savoir comment compenser ou corriger ce handicap, aggravé par la saisonnalité de la fréquentation.

Si l'on considère, en réduisant la focale, la mobilité interne à **l'échelle du Médoc**, elle échappe au modèle classique radioconcentrique et s'inscrit dans un **modèle maillé**, Nord-Sud et Est-Ouest. Il faut donc favoriser le passage d'un dispositif d'infrastructures quasi uniquement centré sur l'agglomération bordelaise, à un réseau permettant de meilleures relations transversales.

À l'échelle de la proximité immédiate, comment concilier l'étalement des installations urbaines et des bassins de vie, qui caractérise le Médoc (mais aussi bien d'autres territoires) avec des modes de déplacements « post-carbone » ? Ainsi, sera-t-il possible de se déplacer un peu plus à pied dans des espaces publics adaptés, ou sur des réseaux de pistes cyclables sécurisés et accueillants ?

Comment se déplacera-t-on dans le Médoc en 2033 ? Comment organiser le système de mobilité à moindre coût financier, tant en investissements qu'en exploitation ? Comment éviter que les plus modestes en soient les premières victimes ? Voilà quelques éléments de la problématique médocaine. Le but de cette première partie de diagnostic est d'apporter des éléments de réponse à l'ensemble de cette question. Les réflexions présentées se nourrissent de la lecture de documents récents produits sur le sujet par le Pays Médoc, le Conseil général, la DDTM et RFF, des réflexions plus générales menées dans le cadre de la mise en place du Parc Naturel Régional du Médoc et de l'InterSCoT, mais aussi des nombreux entretiens menés entre autre avec les maires, leurs adjoints et leurs services techniques.

Dans un premier temps, nous nous attacherons à analyser les atouts et faiblesses du système de mobilité actuel, c'est-à-dire de l'ensemble des **infrastructures** mises à disposition des Médocains pour se déplacer, - qu'il s'agisse de routes, de chemins de fer, de pistes cyclables et d'itinéraires piétonniers - et du réseau de transport public, ou des autres services associés. Nous verrons comment ce système de mobilité peut constituer un socle pour une évolution répondant aux diverses exigences précédemment identifiées.

Dans un deuxième temps, nous nous intéresserons à la mobilité des Médocains. Pourquoi et comment se déplacent-ils ? Quelles pourraient être les évolutions à venir ? Que faut-il anticiper ? Quelles sont les grandes mutations sociétales en cours qui pourraient venir bousculer les pratiques de mobilité actuelles ?

Enfin, nous conclurons provisoirement en identifiant un certain nombre d'enjeux, qu'il s'agisse de projets en cours à surveiller de près, d'impulsions à donner ou de phénomènes à freiner.

## 2.2 - L'offre médocaine de transport et son usage

### 1. La RD 1215 : une colonne vertébrale historique au statut à réinterroger

La RD 1215, ancienne nationale déclassée, ancienne voie romaine, est l'axe de pénétration majeur du Médoc. Il s'agit là de l'itinéraire d'entrée historique, le chemin le plus rapide pour aller du port de la Lune bordelais jusqu'au Verdon, en passant par la rue Fondaudège, l'avenue de la Libération au Bouscat, en longeant Eysines, en traversant le Taillan-Médoc avant de traverser les forêts de feuillus jusqu'à la pointe du Verdon.

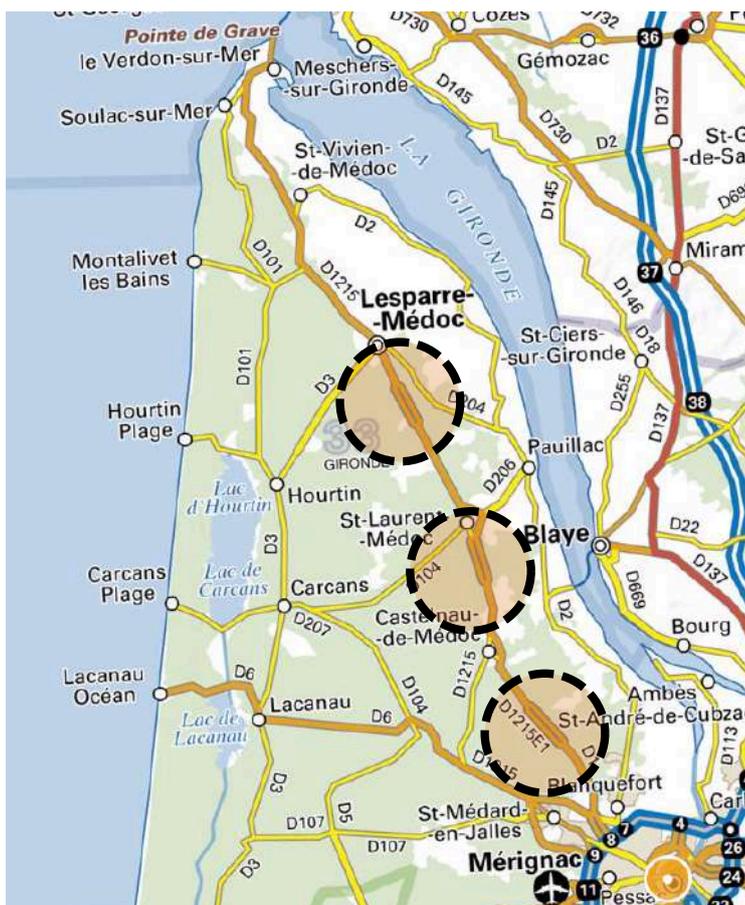
Cet axe historique, qui n'a acquis que bien tardivement le statut de route nationale, avant d'être rétrogradé au Conseil Départemental, est situé à l'abri des inondations et des bouleversements côtiers qu'a pu connaître le Médoc dans les siècles passés. Il ne s'agit pourtant pas pour autant du seul corridor de support des installations humaines. La départementale D2, la route des châteaux, dessert le chapelet des communes estuariennes et structure plus largement le territoire entre la rive de la Gironde et la RD 1215. La D6 passant par Salaunes et Sainte-Hélène et dans une moindre mesure la D 107 à destination du Porge sont des axes historiques de support des communes forestières.



Hiérarchisation du réseau routier : comment bien organiser la complémentarité entre l'axe rapide de la RD 1215 et l'axe plus lent de la RD 2 ?

Dans notre périmètre d'étude, seules cinq communes voient leurs bourgs directement traversés par la RD 1215 : Castelnau-de-Médoc, Listrac-Médoc, Saint-Laurent-Médoc, Lesparre-Médoc et Gaillan-en-Médoc. Les populations de ces cinq bourgs, directement en contact avec l'axe historique, ne représentent qu'environ 10 000 à 12 000 habitants (il s'agit ici uniquement de la population habitant dans les zones agglomérées situées directement sur la RD1215, les habitants des hameaux ou écarts ne sont pas pris en compte), soit aux alentours de 20% du total de la population habitant le territoire couvert par le SMERSCoT. **Si l'on élargit la focale en comptabilisant l'ensemble des populations de toutes les communes traversées par la RD 1215, plus de 50% de la population du SMERSCoT réside dans le corridor ainsi défini.** On voit là apparaître l'un des paradoxes de cet axe majeur qui fédère un large territoire, tout en circulant bien souvent en rase campagne. La complémentarité avec les autres axes plus mineurs et transversaux, qui desservent directement une partie non négligeable des zones habitées, apparaît en ce sens être un sujet de réflexion à approfondir.

L'axe rapide de pénétration que constitue la RD 1215 est calibré de façon très hétérogène. En partant de la rocade ouest bordelaise, actuellement en 2 x 2 voies au droit des échangeurs 7 (Eysines le Vigean) et 8 (Eysines - Le Haillan) et dont le passage à 2 x 3 voies est en cours, l'itinéraire historique entre le Vigean et Cantinolle, l'avenue du Médoc, maintenant pris dans une urbanisation quasi-continue jusqu'à Cantinolle, est maintenant remplacé par la voie rapide se branchant sur l'échangeur 8, dimensionné à 2 x 1 voies. L'itinéraire se poursuit par la traversée du Taillan, toujours très embouteillée, et qui doit être soulagée en par un contournement routier longtemps bloqué reliant le site de Germignan jusqu'à la hauteur de Arzac, non loin du tronçon sur lequel la RD 1 prend le nom de RD1215 et passe à 2 x 2 voies, avec une vitesse maximale s'élevant à 110 km/heure et la possibilité de doubler en plus grande sécurité.



La RD 1215 : un axe majeur au calibrage oscillant entre le 2 x 2 voies et le 2 x 1 voies

La RD 1215 repasse à 2 x 1 voies à l'approche de Castelnau-de-Médoc, dont la traversée est évitée grâce à un contournement routier par l'Est réalisé en 2 x 1 voies. L'itinéraire traverse ensuite le bourg de Listrac-Médoc, impactant la commune en son centre, ce qui plaiderait pour la mise en place d'un contournement de Listrac-Médoc.



Trafic routier à Listrac-Médoc

La RD 1215 repasse sur une courte section à 2 x 2 voies avant d'arriver sur la déviation de Saint-Laurent-Médoc dimensionnée à 2 x 1 voies, puis reste à 2 x 1 voies jusqu'à un nouveau tronçon à 2 x 2 voies situé à l'approche de Lesparre-Médoc. La traversée de Lesparre-Médoc et de Gaillan-en-Médoc s'effectue en 2 x 1 voies puis se dirige vers la pointe du Verdon.

Ce calibrage très hétérogène, voire décousu, laisse l'impression d'un axe routier en évolution, qui hésite sur son statut, de route départementale tranquille ou de voie express. La fréquentation actuelle de cet axe est relativement forte (20 000 véhicules par jour à la sortie nord du Taillan en 2017, dont 5% de poids lourds, et environ 11 000 véhicules par jour continument entre Castelnau-de-Médoc et Lesparre-Médoc). Ce trafic décroît progressivement jusqu'à 7 000 véhicules par jour au nord de Lesparre-Médoc et 2 000 véhicules par jour en arrivant au Verdon

**Le trafic traversant le Taillan-Médoc est très largement suffisant pour saturer une 2 x 1 voies en milieu urbain,** mais les niveaux observés au-delà ne justifient en fait pas à court ou moyen terme un passage à 2 x 2 voies. Il s'agit donc plutôt de dévier les circulations pour protéger la vie locale tant au Taillan-Médoc, à Listrac qu'à Lesparre-Médoc ou Gaillan-en-Médoc.



**LEGENDE**

Niveau de trafic des RD

- De 0 à 1 500 v/j
- De 1 500 à 5 000 v/j
- De 5 000 à 10 000 v/j
- De 10 000 à 15 000 v/j
- Supérieur à 15 000 v/j

**ROUTES DEPARTEMENTALES**

- 1 200 Poste de comptage permanent  
8% Pourcentage de poids-lourds
- 2 750 Poste de comptage périodique
- 4 500 Pont
- 2 750 Poste de comptage périodique  
Chiffres de l'année précédente

**AUTOROUTES**

- 15 000 Poste de comptage permanent\*  
10% Pourcentage de poids-lourds\*

**ROUTES NATIONALES**

- 5 000 Poste de comptage permanent\*  
8% Pourcentage de poids-lourds\*

Les chiffres indiquent la moyenne journalière annuelle

\* Valeurs fournies par Préfecture de la Gironde Mission de Sécurité Routière

Des niveaux de trafic qui ne justifient pas à moyen terme à eux seuls la création ou l'élargissement des infrastructures routières



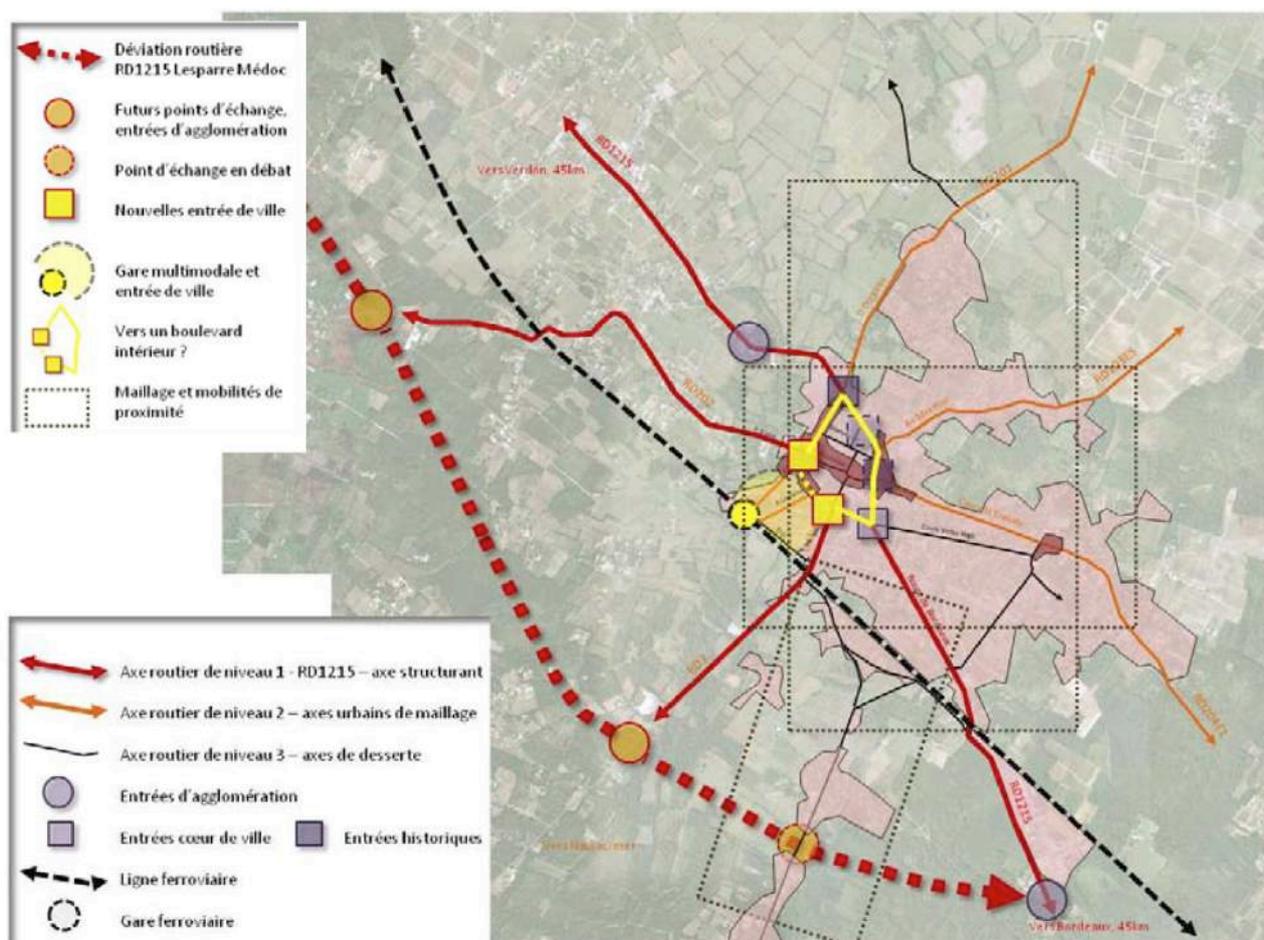
Le Département de la Gironde a engagé **un plan routier spécifique de modernisation et d'amélioration de la desserte du Médoc, le plan Médoc**, portant sur cet itinéraire principal, mais également des itinéraires plus secondaires comme la RD3. Le plan routier du Médoc consiste à adapter les infrastructures existantes aux enjeux de sécurité et de desserte du territoire, en créant des voies nouvelles lorsqu'elles sont nécessaires ou en modernisant les voies existantes. Ce plan médoc constitue un ensemble d'opérations réalisables à court et moyen termes :

- **Déviation Le Taillan-Médoc**
- **Mise à 2x2 voies Arzac/Castelnau-de-Médoc**
- **Étude d'Aménagement Castelnau-de-Médoc/Saint-Laurent-Médoc**
- **Contournement de Lesparre-Médoc**

Dans ce cadre d'amélioration des déplacements, le projet de contournement de Lesparre-Médoc (agglomération de Lesparre-Médoc et Gaillan-en-Médoc) porte sur la réalisation d'une voie nouvelle en tracé neuf, à 2x1 voie, passant par l'Ouest des agglomérations de Lesparre-Médoc et Gaillan-en-Médoc. L'objectif de ce projet, dont la concertation publique s'est tenue fin 2018, vise à améliorer :

- Le cadre de vie des riverains de la route départementale RD 1215, par la réduction de l'exposition aux pollutions et nuisances sonores et par la modification des usages de la voie existante
- La sécurité des usagers et riverains de la RD 1215 en sortant le trafic de transit des traversées d'agglomérations
- La liaison routière Bordeaux – Le Verdon par l'amélioration et la fiabilisation du temps de parcours.

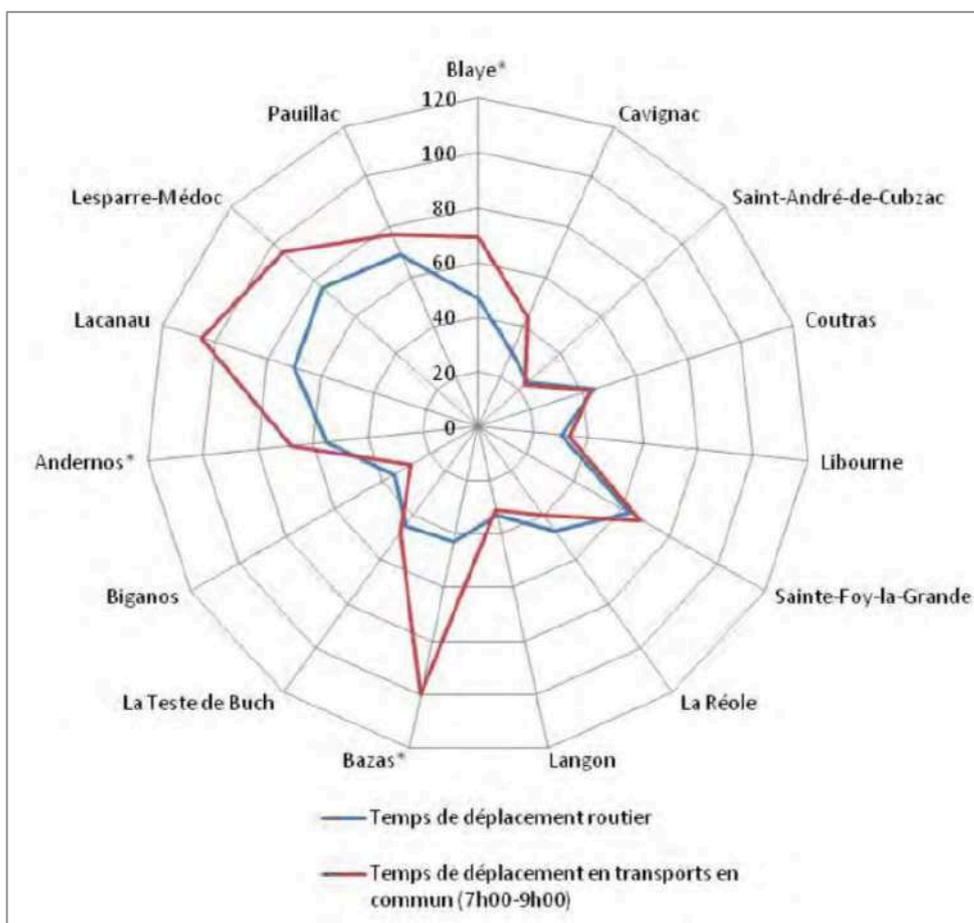
Le Département a également engagé depuis l'été 2018 les études préliminaires relatives à l'allongement du créneau à 2x2 voies existant sur la RD1215 entre Castelnau-de-Médoc et Saint-Laurent-Médoc ainsi que les études d'amélioration de la mobilité autour de Listrac-Médoc (notamment d'opportunité et de faisabilité d'un contournement).



Tracé schématique du projet de contournement de Lesparre-Médoc

Au-delà de cet aspect lié à la qualité de vie dans les bourgs traversés, il y existe un enjeu de passage à 2 x 2 voies afin d'améliorer le confort de roulement : possibilité de dépasser sans stress, vitesse relevée à 110 km/h. C'est sans doute là un élément d'attractivité tant économique que touristique dans les années à venir, sans que cela ne soit pour autant une ardente obligation.

Le graphe « radar » ci-dessous estime l'accessibilité dite « externe » des principaux pôles girondins depuis la Métropole bordelaise. **Les pôles médocains, étant assez éloignés de la Métropole, nécessitent des temps de trajet assez grands : Pauillac et Lesparre-Médoc sont à plus d'une heure de la Gare de Bordeaux-Saint-Jean.** En situation de circulation idéale, la voiture est plus compétitive que les transports collectifs, y compris le train. En provenance de la gare de Bordeaux-Saint-Jean, il faut en train 20 min. supplémentaires pour rejoindre Lesparre-Médoc. **Tant que l'avantage-temps de la voiture est aussi important, le potentiel de report modal vers les transports en commun reste faible.**



Temps de parcours depuis le centre de Bordeaux : Pauillac et Langon situés à la même distance du centre ne sont pas logés à la même enseigne, ni pas la route, ni par le train

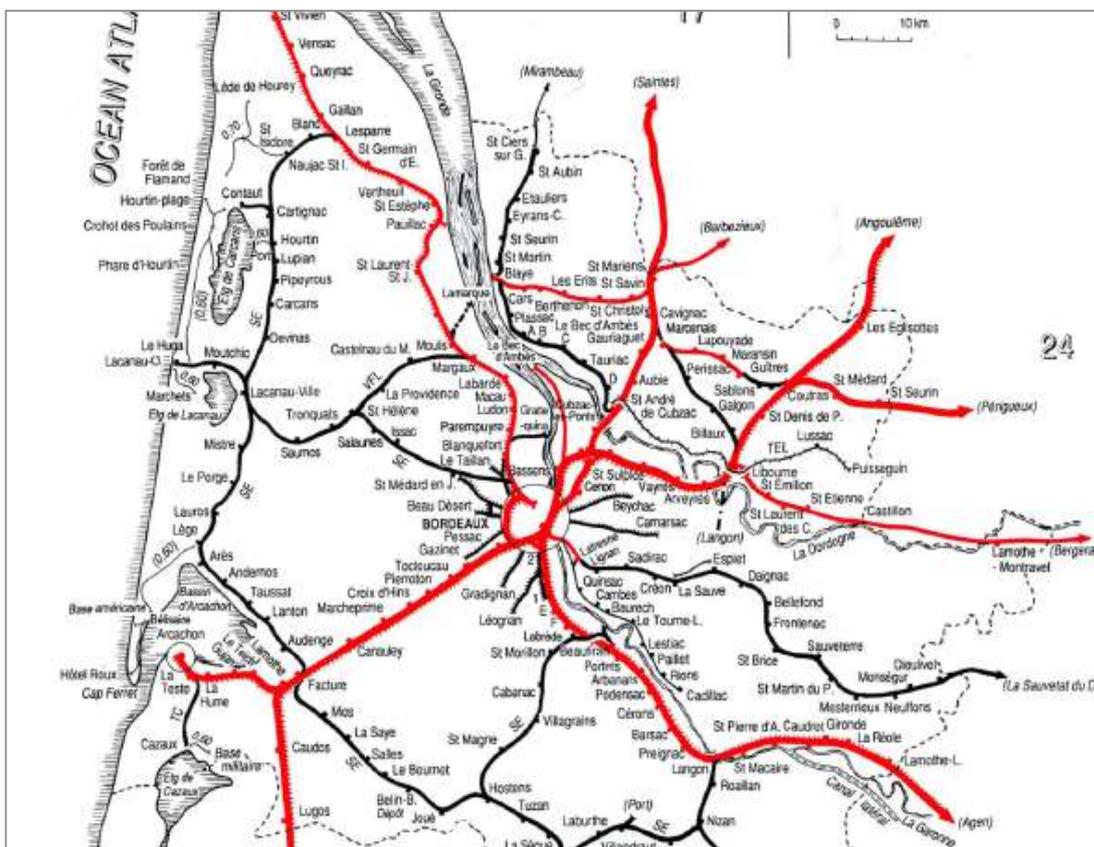
## 2. Une RD2 et une RD6 avec un trafic plus modeste

**La RD2, la route des châteaux, est un axe de desserte plus lent que la RD1215**, mais qui présente l'intérêt de desservir directement une grande partie du chapelet de communes liées à l'exploitation viticole. Le statut est sans nul doute celui d'une route départementale paisible, qui accueille toutefois un trafic non négligeable : de 5000 à 8000 véhicules quotidiens entre Macau et Margaux, environ 2 fois moins que sur la RD 1215.

Les RD6 et RD107, qui desservent respectivement Sainte-Hélène-Lacanau et Le Porge, complètent le dispositif de pénétration du Médoc à partir de l'anneau autoroutier bordelais. Leurs fréquentations ne sont pas négligeables : 11 000 véhicules par jours au droit de Salaunes pour la RD6 puis environ 6000 véhicules en direction de Lacanau, la RD 107 étant fréquentée quant à elle par environ 6000 véhicules par jour également.

## 3. Des infrastructures ferroviaires anciennes pour un matériel roulant en voie de modernisation

**L'histoire de la voie ferrée du Médoc remonte à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle**, et est en partie liée à la création balnéaire de Soulac, vue comme une alternative à Arcachon. D'une longueur totale de 99,8 km, cette ligne ferroviaire est à voie unique sur la totalité du parcours. Elle a été électrifiée dès 1934 par la Compagnie du Midi, et dispose encore d'une caténaire originale dite « Midi » dont l'obsolescence est souvent pointée. La voie ferrée elle-même ne permet pas aux trains de circuler à vive allure, et les vitesses sont limitées à 40 km/ heure entre Blanquefort et Ludon, et à 100 km/h au-delà de Lesparre-Médoc. La signalisation ferroviaire, particulièrement importante dans le cas d'une exploitation à voie unique, ne bénéficie pas des dernières innovations. La voie ne semble pas permettre le passage de plus d'un train toutes les 30 minutes ce qui empêche la mise en œuvre d'une offre ferroviaire de qualité. Ainsi, les Trains Express Régionaux (TER) dessert 14 gares entre Bordeaux et le Verdon dont Lesparre-Médoc et Pauillac, avec un trajet qui dure environ 1h30 entre Lesparre-Médoc et Bordeaux



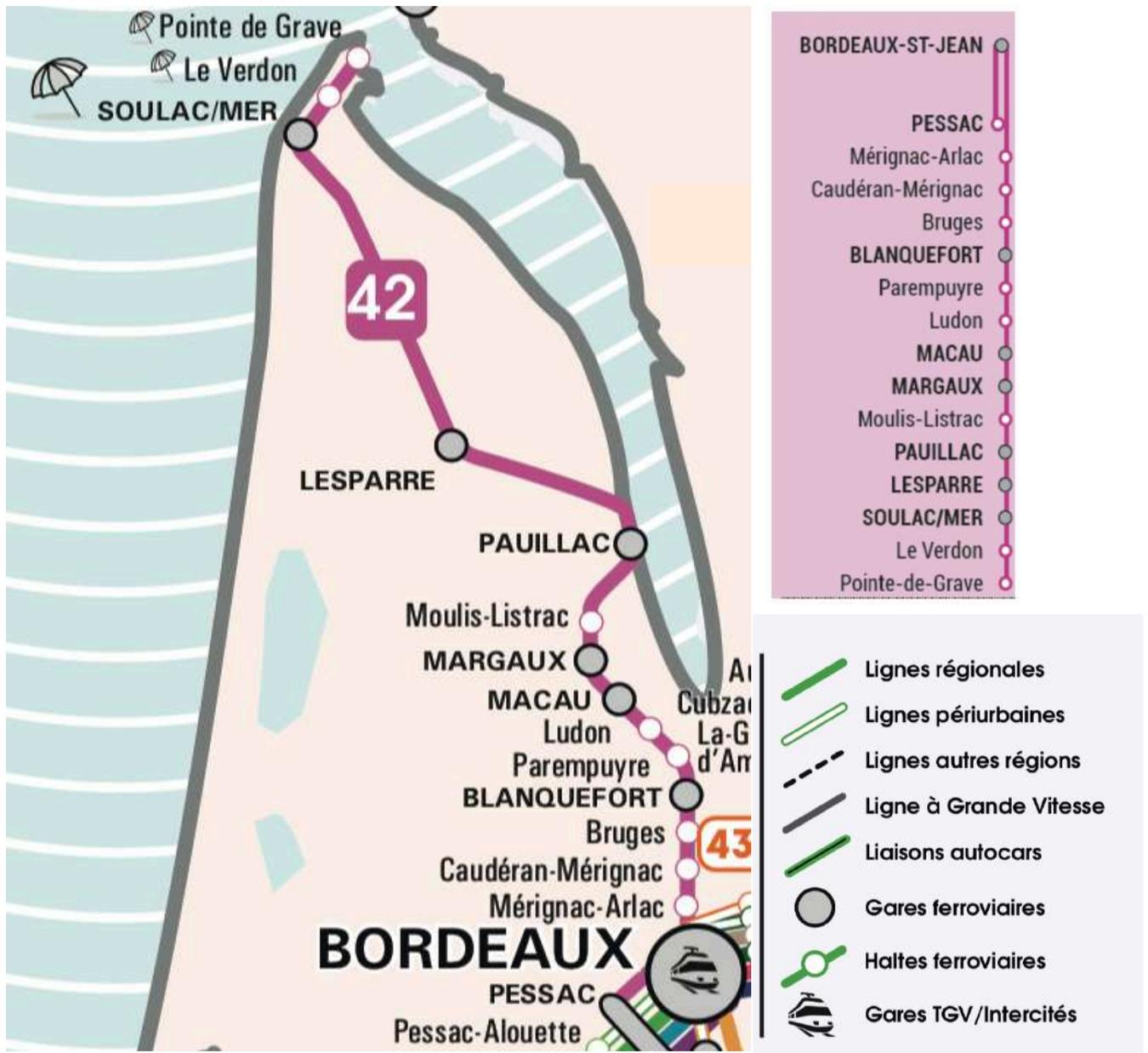
La voie ferrée du Médoc : héritière d'un prestigieux passé ferroviaire ayant culminé sous la III<sup>ème</sup> République

Des efforts importants ont été réalisés par la Région Nouvelle Aquitaine et RFF lors des dernières années : modernisation et mise en accessibilité de certaines gares, entretien plus régulier de la voie ferrée, remplacement progressif des Z2 à partir de 2014 par des Autorails Bombardier de Grande Capacité (AGC), puis par des trains Régiliolis d'Asltom.



Des antiques Z2 aux plus modernes Autorails à Grande Capacité et les récents trains Regiliolis : un juste rattrapage pour le matériel roulant ferroviaire du Médoc

Depuis une dizaine d'années, l'exploitation de la ligne atteint environ 650 000 km parcourus annuellement, soit une augmentation de + 70% depuis 2002. L'offre est cadencée à l'heure entre Macau et Bordeaux avec des renforts à la demi-heure. En revanche, depuis Lesparre-Médoc et Pauillac, 11 trains quotidiens partent vers Bordeaux irrégulièrement répartis dans la journée. Il suffit de consulter les horaires pour constater que le cadencement, destinée à faciliter la compréhension de l'exploitation par l'utilisateur est encore perfectible.



Avec la mise en place en juillet 2018 par la Région, du Syndicat Mixte Intermodal de Nouvelle-Aquitaine (SMINA) qui regroupe 22 autorités organisatrices et la mise en service de la LGV Sud Europe Atlantique rapprochant Bordeaux à 2H de Paris en 2017, l'exploitation de la ligne a été singulièrement renforcée notamment en coordonnant les différentes offres de mobilité et en mettant en place un système d'information multimodale à l'échelle de la Nouvelle - Aquitaine. Ce dernier - Modalis - a été mis en place depuis septembre 2018 pour permettre des calculs d'itinéraires multimodaux. De même, le SMINA («Nouvelles-Aquitaine Mobilités») a en charge le déploiement d'un support billettique unique permettant aux abonnés d'utiliser un seul support pour emprunter l'ensemble des réseaux et héberger des titres combinés. Suite à un meilleur cadencement des TER en 2017 avec l'arrivée de la LGV, le gain moyen en temps de parcours sur la ligne ferroviaire est de 10 à 13 mn/trajet



Ainsi, aujourd'hui, le Médoc est desservi par la ligne ferroviaire n°42 Pointe de Grave-Bordeaux à destination de la Gare Saint-Jean et de Pessac, via le « triangle des Echoppes » sur 116 km de ligne. Le dernier comité de ligne en 2019 fait état de 12 275 trains / an sur la ligne avec 1900 voyageurs / jours. La nouvelle convention TER 2019 a pour ambitions plus de trains, de ponctualité et de qualité de service avec notamment pour objectifs à l'horizon 2024 : 95 % de ponctualité, la création de 8% d'offre supplémentaire via la démarche Optim'TER, la mise en place d'une garantie fiabilité pour les abonnés annuels et enfin, l'augmentation de 24% du trafic

Le Tram C de la Métropole vient quant à lui desservir la gare ferroviaire de Blanquefort sur une voie dédiée longeant l'actuelle voie unique ferrée. Cette deuxième voie ferroviaire a été conçue dès l'origine pour être mutualisée et servir à la circulation de trains ou des tram-trains. La desserte du Médoc par des missions expresses ferroviaires et par des missions utilisant des systèmes ferroviaires légers comme les trams-trains peut-être un enjeu majeur de modernisation ferroviaire.



La reconstitution du Triangle des échoppes permet des relations plus faciles entre le Médoc et le domaine universitaire à Pessac

En terme de qualité de service, la régularité entre les gares du Verdon et de Bordeaux progresse : en 2019, 90,9% des trains étaient à l'heure contre 90,6% en 2018 ; 1,2% des trains ont été supprimés en 2019 contre 3,9% en 2018. La ligne est fréquentée par 21% d'abonnés contre 79% de voyageurs occasionnels.

Malgré ces efforts, la clientèle n'est pas au rendez-vous, malgré une légère augmentation entre 2016 et 2019 (+600 passagers environ sur la ligne) : seulement 1900 passagers quotidiens en aller ou retour (soit 850 personnes concernées) en 2019, dont plus du quart montent en fait à Blanquefort. Les gares de Pauillac et de Lesparre-Médoc sont fréquentées par quelques 300 passagers quotidiens montants ou descendants, les autres trafics sont marginaux. Et les demandes de renfort d'offre sur cette ligne sont très contraintes par la configuration de l'infrastructure, avec peu de points de croisement et environ 1 gare tout les 8 km ce qui ne permet pas des vitesses de circulation performante vu les distances inter-arrêts, les croisements et les passages à niveaux. A titre d'exemple, la grille horaire de 1982, comportait 4 croisements dans la journée sur cette ligne. En 2015, il y a 21 croisements, soit 5 fois plus, ce qui représente un trafic « dense » pour une ligne à voie unique.

On peut faire le rapprochement avec les flux routiers sur la RD 1215 et la RD 2 à cette hauteur, environ 20 000 véhicules, soit 24 000 personnes, pour constater que le partage modal route/fer se situe aux alentours de 96% / 4%. A noter que la croissance du trafic TER a connu un coup d'arrêt début 2013 en Aquitaine, avec un recul de -3,6% en général, et de - 14,9% sur la voie ferrée du Médoc. **Cet état de fait est peut-être lié d'une part à la politique très attractive du Conseil régional pour son réseau de lignes interurbaines de cars régionaux** (ex Transgironde géré par le conseil départemental), **mais aussi à la fermeture de la gare de Ravezies qui a sans doute dérouté un certain nombre d'usagers.** En effet, la gare ferroviaire à Ravezies – en lien avec le projet de tram-train du Médoc – qui constituait un nœud intermodal particulièrement intéressant en entrée du cœur de la métropole bordelaise – a été supprimée et remplacée par le nouveau pôle multimodal tram-train en gare de Blanquefort pour améliorer l'accessibilité du territoire.

## 4. Un réseau de lignes interurbaines (cars régionaux) dont la clientèle est en forte croissance

**Le Médoc est desservi par deux lignes de cars importantes** : la 703 Bordeaux-Lesparre qui passe par la RD 1215, et qui est fréquentée mensuellement par environ 3000 passagers (soit environ 150 passagers quotidiens), dont seulement 28% de scolaires et par la 705 Bordeaux-Pauillac qui passe par la RD 2 et qui est fréquentée par environ 3500 passagers mensuels (soit environ 180 passagers quotidiens), dont 53% de scolaires.

L'autre grande ligne structurante est la 702 entre Bordeaux et Lacanau avec une fréquentation d'environ 3500 passagers mensuels (soit environ 180 passagers quotidiens) dont 27% de scolaires. Les autres lignes desservant notamment Le Porge (la 701) et Salaunes, Sainte-Hélène et Brach (la 710) sont plus anecdotiques avec une fréquentation de quelques centaines de passagers quotidiens.

Cependant, **les progressions de fréquentation sont importantes depuis la mise en place de la nouvelle offre et la refonte du réseau entre 2011 et 2012** combinant une meilleure lisibilité du réseau (cadencement et restructuration) et une offre tarifaire très attractive avec une tarification unique à 2€50 quel que soit le voyage. Ainsi entre 2011 et 2012, la quasi-totalité des arrêts des cars régionaux voient leur fréquentation s'accroître : les 2 arrêts du bourg et de la gendarmerie de Castelnau-de-Médoc étaient ainsi fréquentés mensuellement par plus de 2200 passagers montants ou descendants, l'arrêt du bourg de Saint-Laurent-Médoc par 1200 passagers, et les 4 arrêts de Pauillac par environ 2600 passagers.

Nom d'arrêt	Moyenne 2011	Moyenne 2012	Taux de croissance moyen 2011-2012
CASTELNAU - Bourg	308	834	171%
ST LAURENT MC - Bourg	308	570	85%
LACANAU - Océan	258	499	93%
PAUILLAC - Pl. de la Liberté	86	396	360%
MACAU - Les Trois Moulins	42	350	732%
PAUILLAC - Gare SNCF	87	312	259%
PAUILLAC - Hôtel de Ville	148	300	103%
PAUILLAC - Cité Scolaire	51	282	452%
CASTELNAU - Gendarmerie	169	275	63%
BLANQUEFORT - Lycée des Métiers	43	271	536%
LISTRAC MC - Cave Coopérative	145	266	84%
LACANAU - Ville	152	261	72%
STE HELENE - Bourg	180	233	29%
ARSAC - Le Linas	182	228	25%

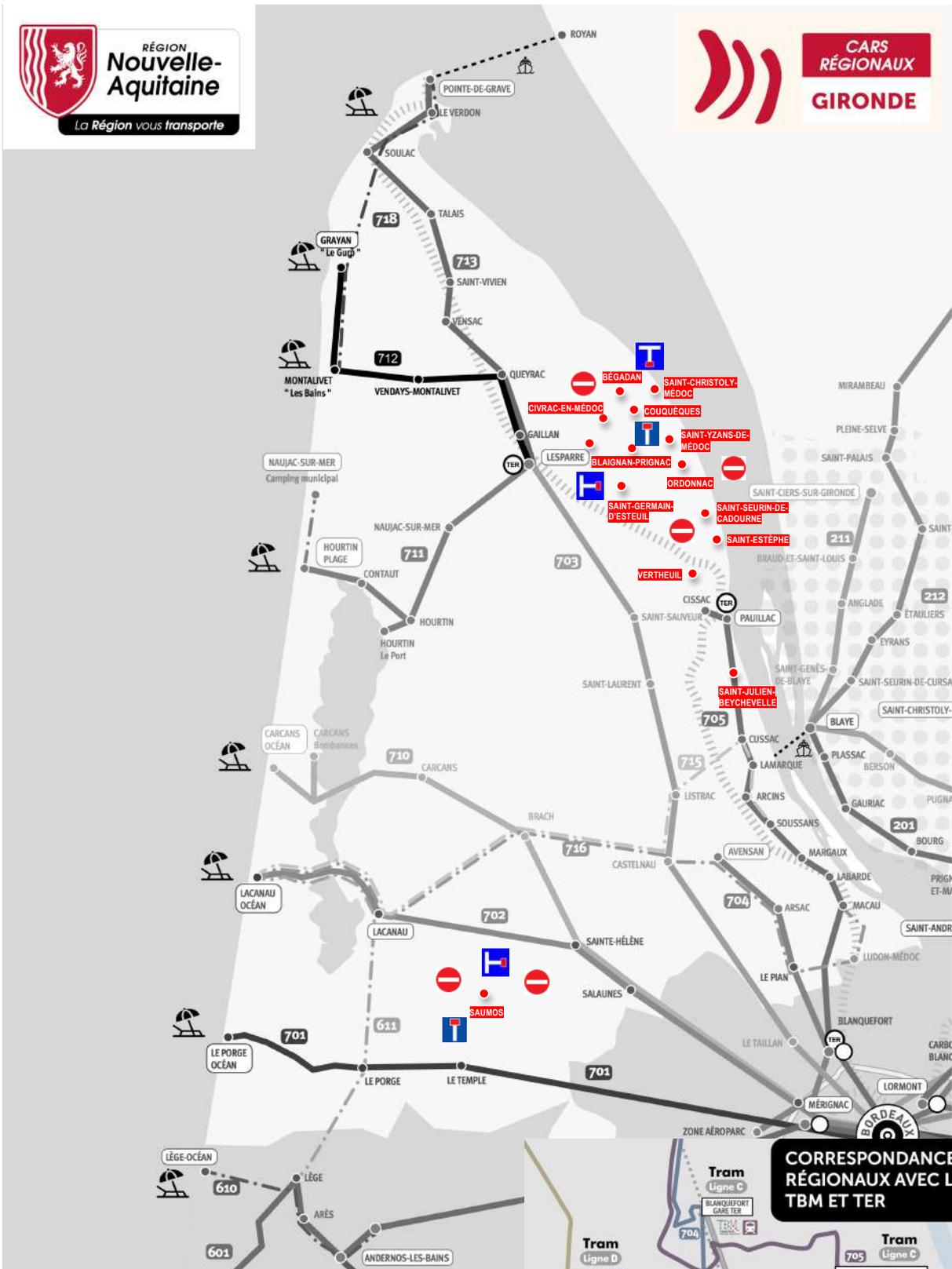
Une forte hausse de la fréquentation des arrêts des lignes Transgironde, mais les chiffres présentés sont mensuels ...

Au-delà des questions de performances, ce nouveau tarif a sans doute joué un rôle important dans l'augmentation significative de la fréquentation (environ doublée) des lignes interurbaines. Depuis cette refonte des lignes du réseau, la fréquence de rotation des cars proposée a connu une évolution sensible avec une augmentation de la qualité de service proposé notamment en terme de fréquence :

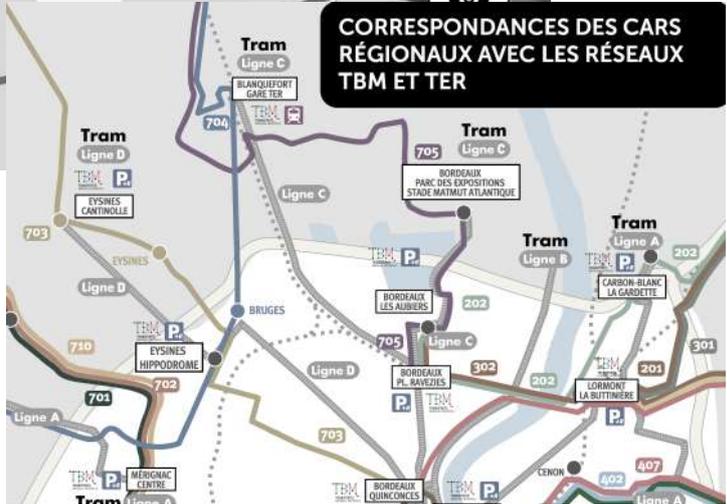
- La ligne 703 TransGironde reliant Lesparre à Bordeaux : 8 boucles sont proposées entre Lesparre et Bordeaux en jour de semaine en période hivernale, 10 en période estivale,
- La ligne 711 TransGironde reliant Lesparre à Hourtin : 3 boucles/ jour en jour de semaine, hiver comme été)
- La ligne 712 TransGironde reliant Lesparre à Grayan : 5 boucles/jour en semaine,
- La ligne 713 TransGironde reliant Lesparre à la Pointe de Grave : 7 boucles/jour de semaine en période hivernale,
- La ligne 717 entre Lesparre et Pauillac est proposée du 30 juin au 2 septembre uniquement et offre 1 boucle le mardi et 1 boucle le jeudi.

Il existe de plus un réseau de transport scolaire sur le Médoc. Les fréquences et les trajets de ces lignes sont adaptés chaque année en fonction de la demande.

Bien que essentielle au Médoc, cette offre de transport en commun reste donc concentrée sur les axes routiers principaux et reste peu satisfaisante en terme de durée de parcours par rapport à la voiture. De plus seule les communes de Lesparre-Médoc et Pauillac disposent d'une gare TER de proximité. Des inégalités demeurent donc entre les origines/destinations et en fonction des modes de transport utilisés (cars ou trains).



Les lignes de cars régionaux suivent les principaux axes routiers et desservent « l'archipel » médocain, mais 13 communes du SCoT sur 28 restent non-desservies en cars régionaux.



## 5. Un réseau de pistes cyclables bien présent le long de l'océan, mais qui reste à mailler le long de l'estuaire

**Les pistes cyclables ne sont pas très développées dans le périmètre du SCOT**, à l'exception de la piste cyclable Bordeaux-Lacanau et les connexions cyclable entre Lacanau et Le Porge que ce soit par la côte océane (Vélodyssée) ou par l'intérieur des terres entre Lacanau-ville et le village du Porge par la piste cyclable départementale (voie verte). La piste Bordeaux-Lacanau met en connexion les bourgs de Salaunes, de Sainte-Hélène et de Saumos.

Depuis 2017, une connexion cyclable vers la Vélodyssée entre Le Porge-bourg et le Porge-Océan a été réalisée avec 8,5 km de pistes cyclable entre le village du Porge et la plage du Gressier.

Il y a pourtant sans doute là **un enjeu de maillage très fort pour l'espace estuarien, que ce soit pour les Médocains dans leurs pratiques quotidiennes ou de loisir**, mais aussi pour les touristes visiteurs à la découverte des vignobles médocains.

A ce titre, les offres touristiques de découvertes à vélo des vignobles médocains se sont développées ces dernières années à travers des offres oenotouristiques très spécifiques autour des châteaux viticoles et la généralisation du vélo électrique pour ce type d'offre et de déplacement. Cette découverte se pratique notamment en lien avec une des 6 routes du Vin de Gironde, la « Route des Châteaux » (sur la RD2 dans sa partie pittoresque), avec par exemple, des parcours au départ de Pauillac et du village de Bages sur une boucle de circuit à la journée pour découvrir le vignoble autour de Pauillac.



Offre de location de vélo au départ du village de Bages à Pauillac



Un réseau de pistes cyclables, en vert sur le schéma, localisé le long de l'océan, en attente de son symétrique estuarien ?



## 2.3 - La structure de la mobilité médocaine

### 1. Peut-on se déplacer autrement qu'en automobile dans le Médoc ?

Bien sûr, nous vivons à l'ère de l'automobile. Mais les habitants de certains territoires ruraux et périurbains marchent, pédalent, ou utilisent les transports collectifs plus que d'autres. Force est de constater que **les Médocains ne se déplacent à peu près qu'en automobile**, comme nous le verrons par la suite. Et alors, pourrait-on dire, où est le problème ? Le Médoc, ce n'est pas les Chartrons, et il est bien difficile d'imposer l'usage des cars, du vélo ou de la marche pour aller faire ses courses, travailler, accompagner ses enfants **dans un tissu rural d'habitat et d'activité très éclaté**.

Pourtant, dans un pays qui cherche globalement à réduire son empreinte carbone, dans des villes ou des villages médocains qui cherchent à retrouver un certain modèle de convivialité passant par la fréquentation à pied d'espaces publics renouvelés et partagés, il n'est peut-être pas si incongru de penser à une certaine évolution des pratiques médocaines de mobilité.

### 2. Des Médocains hyper-actifs et hyper-mobiles

A l'échelle du Médoc, tout en excluant Blanquefort et la communauté de communes Médoc Estuaire, ce qui représente quand même quelques 90 000 habitants, les diverses enquêtes pratiquées durant les dernières années nous apprennent que ce sont **quelques 400 000 déplacements quotidiens qui sont réalisés par les seuls résidents. La mobilité atteint donc la valeur significativement élevée de 4,3 déplacements quotidiens, à comparer par exemple avec les 3,8 accomplis par le reste de la Gironde hors Métropole**. Cette hyper-mobilité médocaine concerne toutes les tranches d'âge et presque toutes les catégories professionnelles. Le temps consacré au transport est ainsi fort logiquement plus important qu'ailleurs : environ 1h20 par jour en moyenne.

**Le Médoc présente donc la plus forte mobilité quotidienne de la Gironde** avec une distance moyenne parcourue par déplacement plus importante sur le Médoc qu'en Gironde ce qui occasionne des émissions importantes de Gaz à effet de serre (GES) par habitant.

401 088 déplacements (21% de l'ensemble des déplacements Gironde Hors Agglomération Bordelaise<sup>7</sup>)

soit, en moyenne :

4,3 déplacements/ jour/ personne (3,8 GHAB)

9,7 km par déplacement (10,6 km GHAB)

18 minutes par déplacement (18 minutes GHAB)

a) La demande de mobilité : les disparités sociodémographiques

Tableau 5. Nombre moyen de déplacements par personne et par âge

	Médoc	GHAB
11-17 ans	3,4	3,1
18-24 ans	4,4	3,7
25- 34 ans	5,1	4,5
35- 49 ans	5,3	4,8
50- 64 ans	4,1	3,8
65 ans et plus	2,7	2,7

Tableau 6. Nombre moyen de déplacements par personne et par PCS

	Médoc	GHAB
Agriculteurs	4,6	3,1
Artisans, com., chef d'ent.	5,2	4,2
Cadres et prof. Int. Sup.	4,9	4,5
Prof interm.	5,0	4,0
Employés	4,8	4,0
Ouvriers	4,4	3,7
Elèves, étud.	3,6	3,1
Chômeurs	4,0	-
Autres	2,9	2,4

Le tableau de la mobilité médocaine synthétisé par le Conseil départemental en 2013

\*GHAB : Gironde Hors Agglomération Bordelaise \*PCS : Professions et Catégories Socioprofessionnelles

En ce qui concerne le choix du mode, les choses sont très claires : globalement **77% pour l'automobile, 3% pour les transports en commun, 3% pour le vélo et 15% pour la marche**, le reste étant dédié à des modes très minoritaires (motos, rollers, taxis). Mais en fait au-delà de 25 ans, plus personne ne prend les transports en commun, dont l'usage devient ultra-minoritaire (moins de 1% des déplacements). **Les transports en commun sont en fait utilisés par les collégiens et lycéens de 11 à 17 ans (pour 24 % de leurs déplacements) et quelque peu par les étudiants ou jeunes actifs de 18 à 24 ans (pour 5% de leurs déplacements).**

L'analyse de la pratique de la marche est elle aussi riche d'enseignements : les plus gros marcheurs sont les retraités (34% de leurs déplacements) collégiens et lycéens (26%), et les plus petits les jeunes de 18 à 24 ans (5%) ainsi que les adultes en milieu de vie active de 35-49 ans (7%). A noter que **l'usage du vélo est significatif (environ 5% des déplacements)** à la fois pour les jeunes de moins de 18 ans et les plus de 50 ans.

**La mobilité des adultes** « à mi-parcours » de 35-49 ans est particulièrement symptomatique : un déplacement à pied significatif tous les 3 ou 4 jours en moyenne, jamais de transports en commun, et **l'usage quasi-exclusif de l'automobile.**

	MAP	Vélo	Deux-roues	VI Conducteur	VI Passager	TC	Roller	Autres	Total
<b>11-17 ans</b>	27 424 <b>26,3%</b>	6 717 6,4%	1 360 1,3%		43 195 <b>41,4%</b>	25 180 <b>24,1%</b>	314 0,3%	267 0,3%	<b>104 457</b> 100,0%
<b>18-24 ans</b>	4 353 4,9%	4 842 5,5%	1 386 1,6%	57 359 <b>65,1%</b>	15 787 <b>17,9%</b>	4 063 4,6%		363 0,4%	<b>88 154</b> 100,0%
<b>25- 34 ans</b>	54 002 <b>16,8%</b>	6 232 1,9%	3 159 1,0%	233 198 <b>72,4%</b>	17 408 5,4%	541 0,2%	3 838 1,2%	3 552 1,1%	<b>321 930</b> 100,0%
<b>35- 49 ans</b>	59 716 <b>7,3%</b>	12 145 1,5%	8 035 1,0%	681 214 <b>83,1%</b>	46 163 5,6%	6 840 0,8%		5 155 0,6%	<b>819 267</b> 100,0%
<b>50- 64 ans</b>	113 622 <b>15,8%</b>	33 860 4,7%		507 055 <b>70,3%</b>	55 414 7,7%	3 149 0,4%	541 0,1%	7 302 1,0%	<b>720 942</b> 100,0%
<b>65 ans et plus</b>	108 704 <b>33,7%</b>	15 856 4,9%		146 998 <b>45,6%</b>	48 581 <b>15,1%</b>	1 490 0,5%		833 0,3%	<b>322 462</b> 100,0%

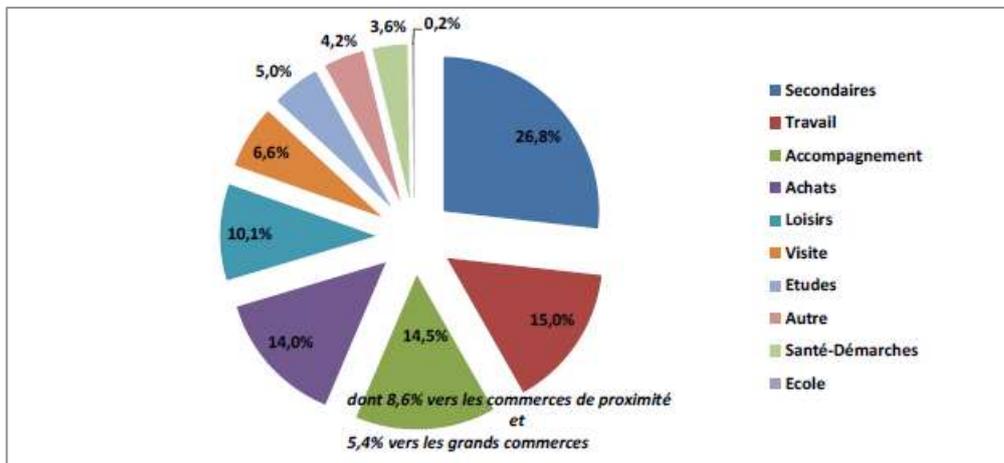
Les 11-17 ans sont les champions de l'utilisation des transports collectifs, le 18-24 ans ne marchent jamais ou presque, les 25-34 ans utilisent 6 fois plus les rollers que les transports en commun, les 35-49 ans sont les champions de l'automobile, et à partir de 50 ans s'amorce le temps de la marche et du vélo

### 3. Un fort éclatement des motifs de déplacement

Seulement 15% des déplacements vont directement **du domicile au lieu de travail**, mais il faut sans doute rajouter à cette proportion une partie des déplacements qui ne sont pas liés au domicile, qui sont pris dans une chaîne de déplacements et qualifiés de secondaires (27% des déplacements). Le domicile-travail, direct ou chaîné, représente en fait sans doute environ au moins 25% des déplacements totaux.

**L'accompagnement des enfants, pour aller à l'école ou à d'autres activités de loisirs**, représente une part importante des déplacements, environ 15 % également. Si l'on rajoute la mobilité pour le motif études, qui s'élève à 5%, on voit que la mobilité des enfants et des jeunes représente environ 20% du total.

**Le troisième motif important de déplacements est constitué par les achats**, environ 15% également. Les 30 % restants sont éclatés entre des motifs divers (loisirs, santé, démarches administratives, visites d'amis, etc.).



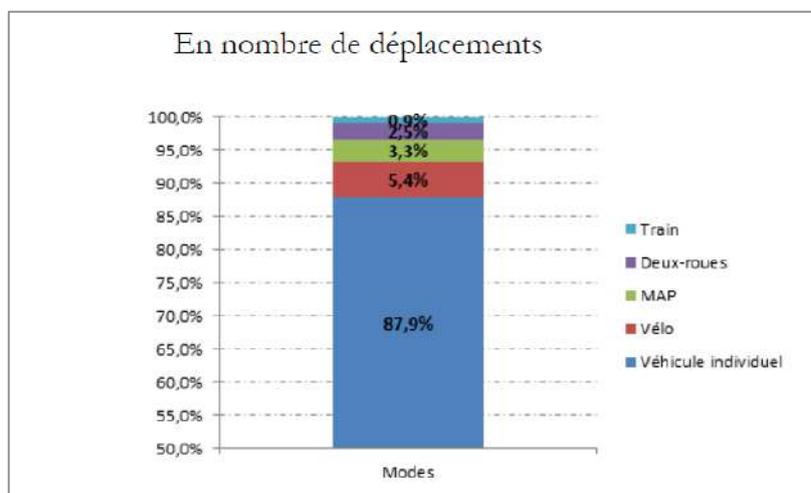
Dans le Médoc, on se déplace à part égale pour aller au travail, pour accompagner quelqu'un et pour aller faire ses courses

#### 4. Une distance domicile-travail plutôt faible

La distance domicile-travail pour les Médocains est relativement faible, de l'ordre de 17 kilomètres, et est caractérisée par une sous-représentation des distances courtes, inférieures à 5 kilomètres (compréhensible en raison des dimensions du territoire et de l'éclatement de l'habitat : pas beaucoup d'emplois juste à côté de chez soi), et des distances longues, supérieures à 30 kilomètres (compréhensible en raison d'une certaine autonomie de l'emploi pour le nord du Médoc : peu de personnes ont choisi de se localiser dans le nord Médoc tout en travaillant sur la Métropole).

**Ce constat est particulièrement vrai pour le nord du Médoc entre la RD 1215 et l'estuaire :** il est possible d'habiter relativement près de son travail, qu'il s'agisse de viticulture, d'industrie ou de services. Par contre, dans la partie sud métropolisée du Médoc, autour de Castelnau-de-Médoc, les déplacements sont plus longs car les emplois sont bien souvent situés dans la couronne ouest de la Métropole. **Sur la frange littorale ouest,** les emplois sont également beaucoup plus lointains : **on habite près de l'océan, mais on continue à travailler dans la métropole bordelaise.**

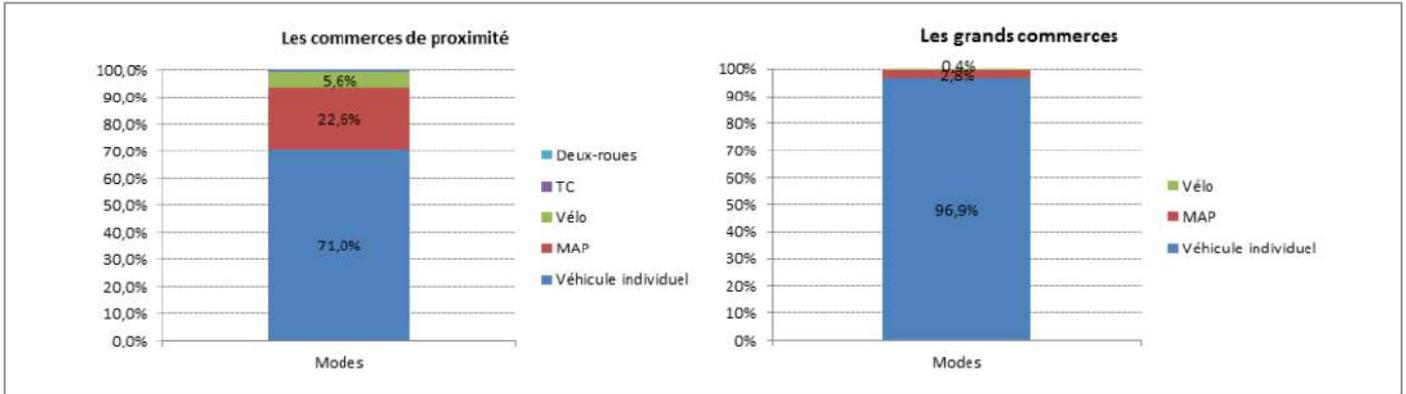
**Les déplacements domicile-travail utilisent l'automobile à près de 90%,** mais on notera que 5% utilisent le vélo. Le train est utilisé par moins de 1% des actifs médocains pour se rendre à leur travail, et l'usage des cars du Conseil départemental n'était pas significatif à la date de l'enquête réalisée en 2009, et il est peu probable que cela ait beaucoup évolué malgré l'augmentation significative de la clientèle.



Très peu de Médocains se rendent à leur travail en transport collectif. Mais l'usage du vélo est significatif.

## 5. Une distance achats importante

La distance moyenne parcourue par les Médocains pour leurs achats est très significativement supérieure au reste du département hors Métropole : environ 11 kilomètres. Ce constat est à nuancer en fonction du type de commerce : la distance moyenne à un commerce de proximité (environ les deux-tiers des déplacements d'achats) s'élève à 7 kilomètres, ce qui est relativement élevé, tandis que la distance moyenne à un grand centre commercial (un tiers des déplacements d'achats) s'élève à environ 16 kilomètres. La taille du territoire et la dispersion de l'habitat là encore expliquent ces distances importantes.



Les commerces de proximité sont suffisamment proches pour que de nombreux Médocains fassent leurs courses à pied ou en vélo

Si sans surprise, les déplacements vers les centres commerciaux ne s'effectuent qu'en automobile, on notera avec intérêt que l'accessibilité aux petits commerces utilisent pour près de 30% la marche ou le vélo.

	Distance moyenne domicile-achat	Nbre de déplacements DA quotidiens par personne
Agglomération bordelaise	3,7	0,59
Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre	7,6	0,77
Libournais	6,5	0,62
Médoc	10,7	0,65
Nord Gironde	8,4	0,51
Sud Gironde	10,0	0,65

*\*données issues de l'exploitation des enquêtes EDGT-EMD après ajustement des périmètres d'étude*

Plus de 10 km en moyenne toutefois pour aller faire une course : pourra-t-on réduire ce ratio dans les années à venir ?

## 6. L'autonomie du nord et la dépendance du sud

L'analyse des différentes enquêtes mobilité récentes met en évidence la grande autonomie du nord Médoc dans ses déplacements. Dans le secteur de Lesparre-Médoc / Soulac, ce sont près de 90% des déplacements qui restent internes à ce secteur, et les seuls échanges significatifs se font avec le territoire voisin de Pauillac / Saint-Laurent-Médoc (environ 7000 déplacements quotidiens), les échanges avec la métropole bordelaise représentent moins de 2000 déplacements quotidiens. On notera que 90% des actifs du secteur représentant les anciennes limites de la Communauté de communes Cœur Médoc travaillent dans la presqu'île du Médoc, dont 65% dans les anciennes limites de la communauté de commune.

Dans le secteur de Pauillac / Saint-Laurent-Médoc, ce sont 80 % des déplacements qui restent internes au secteur, et en dehors des échanges précédemment cités avec Lesparre-Médoc / Soulac, les échanges avec les autres secteurs sont bien moindres avec environ 2000 échanges avec Castelnau-de-Médoc et autant avec la métropole bordelaise. On notera que 67% des actifs du secteur représentant les anciennes limites de la Communauté de communes du Centre Médoc travaillent dans les anciennes limites de ce secteur, et 84% dans le Médoc.

Il n'en va pas de même pour Castelnau-de-Médoc, où seulement 60% des échanges restent internes et où les déplacements sont très significatifs avec la métropole bordelaise (environ 20 000 échanges quotidiens, dont 4000 avec le secteur de Blanquefort). Dans le secteur des Lacs Médocains, 80% des déplacements restent internes, et les flux avec la métropole bordelaise sont relativement importants avec près de 4000 déplacements quotidiens. On notera en contraste avec la communauté de commune Médoc Cœur de Presqu'île, que seulement 30% des actifs de la Médullienne travaillent dans la CdC, et 47% dans le Médoc.

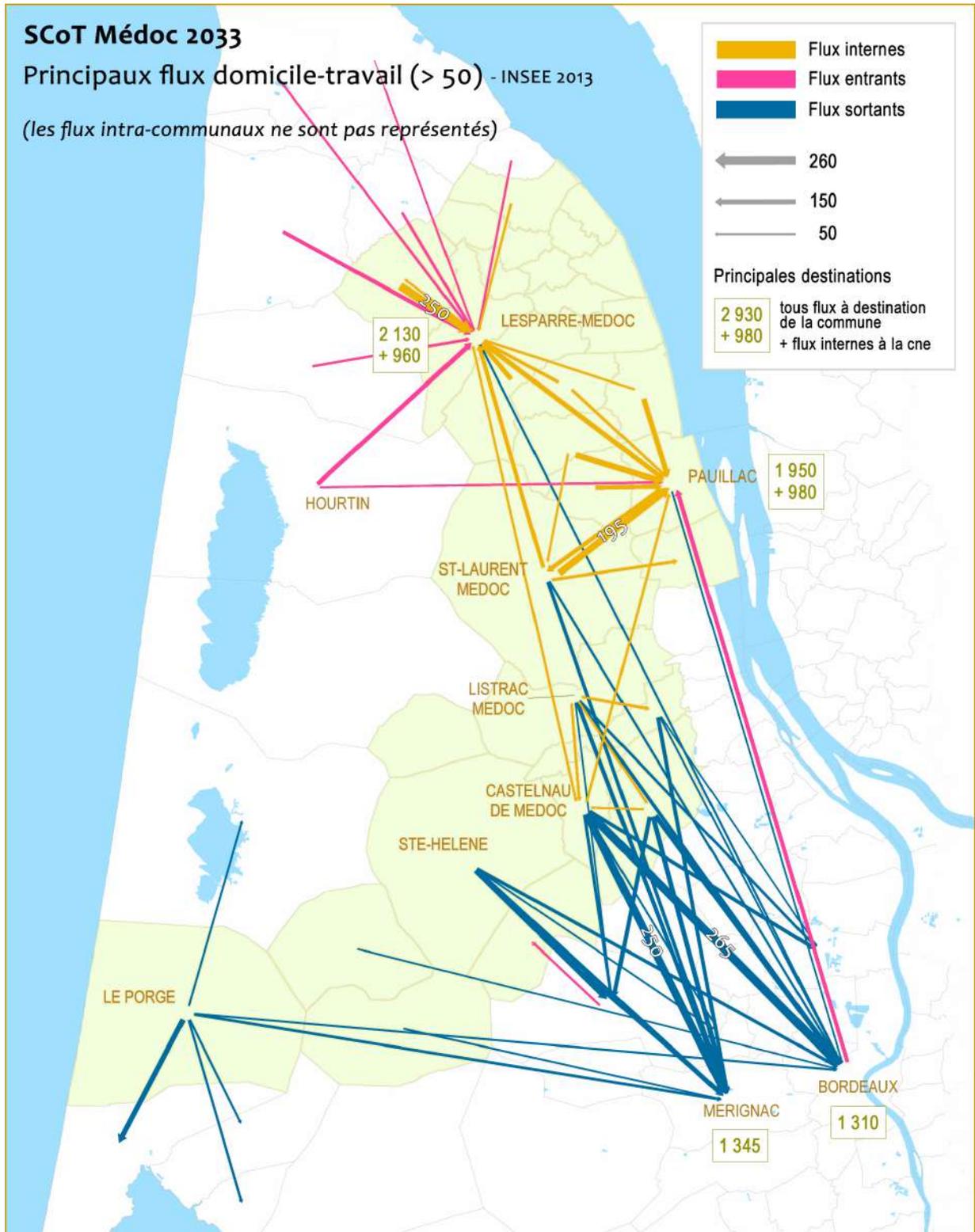
On réalise donc que les échanges avec la métropole bordelaise sont majoritairement le fait du secteur de Castelnau-de-Médoc. L'analyse plus fine des destinations montre que lorsque les Médocains se déplacent vers la métropole bordelaise, ils restent majoritairement en dehors de la rocade (à 60%), ce qui est une spécificité par rapport aux autres territoires girondins non métropolisés. Là encore, on retrouve une certaine forme d'autonomie par rapport aux fonctions les plus centralisées de la métropole bordelaise.



# SCoT Médoc 2033

## Principaux flux domicile-travail (> 50) - INSEE 2013

(les flux intra-communaux ne sont pas représentés)



Les échanges des lacs médocains avec la Métropole sont significatifs, mais la Métropole échange en fait essentiellement avec le secteur de Castelnau-de-Médoc. Les échanges visent la rocade ouest, poumon économique de la Métropole



## 2.4 - Synthèse et enjeux

### 1. Le Médoc cherche une réponse à la question de la périurbanisation

Il est vain de chercher à traiter la mobilité comme un simple problème de tuyaux qui nécessiterait un adroit plombier pour les dimensionner au mieux. Penser la mobilité, c'est d'abord comprendre l'aménagement du territoire et la culture des hommes et des femmes qui l'habitent. On peut penser que nous sommes dans une période charnière de nos modes de vie, de la façon d'habiter le monde et de nous déplacer. Les périodes de transition énergétique comme celle que nous commençons tout juste à vivre sont propices à de grandes mutations, comme nous le montre l'histoire des deux siècles précédents.

Durant les 5 dernières décennies, le Médoc a vécu de profonds changements :

- Le développement touristique du littoral, suscitant une fréquentation intense mais saisonnière et de fin de semaine
- Un fort enrichissement du Médoc viticole – principalement du Haut-Médoc, qui contraste avec l'appauvrissement des villages
- Lesparre-Médoc a stagné, et Pauillac s'est étiolée avec la fermeture de la raffinerie Shell en 1986.
- Et enfin - et surtout -, l'extension de l'aire métropolitaine et du bassin d'emploi bordelais, englobant totalement Castelnau-de-Médoc et atteignant au moins jusqu'à Saint-Laurent-Médoc.

Ces mutations territoriales, **dans un contexte global de croissance**, sont les facteurs décisifs qui conditionnent les enjeux de la mobilité du futur.

Avant de les définir, il faut toutefois consentir à un « **travail de deuil** » : le Médoc garde la mémoire de « **grands projets** » qui ont émaillé le dernier demi-siècle. Ils ne sont jamais sortis des cartons mais les populations et les élus en gardent la mémoire : création d'un pôle industriel puissant au Verdon, autoroute entièrement nouvelle et méga-pont sur la Gironde ; RD 1215 à 4 voies d'un bout à l'autre ; Grand contournement de la métropole par l'Ouest ; modernisation totale du chemin de fer.

Pour poser les vrais enjeux de mobilité dans l'aire où nous entrons, il faut oublier ces « grands projets » et concentrer la réflexion sur un « **mix** » de solutions fines, répondant à la fois au passage à une **mobilité « post-carbone »**, et à **trois enjeux fondamentaux d'accessibilité, entre proximité et espaces lointains** :

- **améliorer l'accessibilité du Médoc depuis les destinations lointaines**
- **améliorer les relations avec la métropole bordelaise**
- **perfectionner les systèmes de mobilités locaux et proches pour le Médoc**

### 2. Améliorer l'accessibilité du Médoc depuis les destinations lointaines

Par avion, LGV ou autoroute, le Médoc doit veiller à offrir un accès de qualité à ses visiteurs les plus lointains pour assurer la poursuite de son développement mondialisé. Mais l'accessibilité automobile, majoritaire dans les décennies à venir, restera attachée au bon fonctionnement de l'Ouest de la métropole (Rocade et pénétrantes), qui est possible à moyen terme seulement. L'arrivée de la grande vitesse ferroviaire en 2017 en gare de Bordeaux-Saint-Jean, a permis la mise en relation avec une desserte ferroviaire du Médoc renouvelée qui peut ainsi constituer une chaîne de déplacements crédibles pour nombre de visiteurs hexagonaux vers les destinations finales de Pauillac, de Lesparre-Médoc et de Soulac - Le Verdon. La desserte de l'aéroport de Mérignac pourra être assurée par autocar ou par Tram, avec le projet d'extension de la Ligne A du tramway, dans un avenir maintenant envisageable, à l'horizon 2022.

### 3. Améliorer les relations avec la Métropole Bordelaise

Entre les deux « partenaires » que sont le Médoc et la Métropole, la qualité des relations et des communications est donc cruciale. Dans cette perspective, la saturation des voies routières, non pas médocaines, mais de la métropole bordelaise, ne manque pas d'être préoccupante. Des travaux menés dans le cadre de l'InterSCoT montrent que la saturation actuelle de la rocade et des principales voies de pénétration de la Métropole risque d'empirer avec la forte croissance démographique attendue sur l'ensemble de la Gironde, et ce malgré les travaux de mise à 2 x 3 voies de la rocade ouest.

Quel est le mix de solutions permettant de s'affranchir des embouteillages en approche de la Métropole ? Tel est l'enjeu, qui dépasse d'assez loin la seule problématique de la mobilité médocaine.

Le Médoc gagnerait beaucoup, toutefois, à une participation aux diverses études traitant de ces sujets à un niveau girondin, qu'il s'agisse de l'optimisation du fonctionnement de la rocade ou encore de l'utilisation possible de moyens de transport sur l'eau de type hydroglisseurs : un **enjeu politique** proposé à l'ensemble des communautés de communes médocaines.

### 4. Perfectionner les systèmes de mobilités locaux et proches pour le Médoc dans un objectif de transition énergétique

S'il est souhaitable que les possibilités d'échanges avec la Métropole bordelaise restent le plus fluide possible, il n'en est pas moins vrai que les échanges vont sans doute être de moins en moins focalisés sur le centre historique de Bordeaux. De fait, les Médocains se dirigent déjà préférentiellement plutôt vers les secteurs économiques dynamiques articulés autour de la rocade ouest extérieure. Mais il est vraisemblable, et peut-être souhaitable, que les échanges locaux s'accroissent suivant un modèle plus maillé, et moins centré sur la capitale girondine.

Ce mouvement de maillage est principalement lié à l'absence d'une centralité unique forte en Médoc, au profit d'un réseau de petites villes. Cette structure territoriale va de pair avec un certain nombre de phénomènes sociétaux en cours : développement des circuits courts de production, montée en puissance des énergies renouvelables, poursuite du développement de l'Internet, émergence de nouvelles formes économiques misant sur la coopération en réseau, tiers-lieux et coworking.

Le mouvement de revitalisation et d'intensification de la trame des centre-bourgs est en marche, les trames de pistes cyclables existent déjà le long de l'océan et pourraient se développer le long de l'estuaire et dans les réseaux des écarts.

**L'émergence d'une mobilité tramée médocaine est donc sans nul doute un enjeu pour les années à venir.**

En appui, à cette réflexion, le Parc Naturel Régional du Médoc a pour objectif **d'accompagner progressivement le territoire vers une mutation de son système de mobilité pour répondre à l'objectif de transition énergétique du Médoc** (le transport concerne 41% des consommations énergétiques du territoire).

Il s'agit donc de pouvoir avoir des relations fluides avec la métropole voisine pour permettre les échanges personnels, professionnels et entrepreneuriaux nécessaires au développement du territoire. Mais il s'agit également **d'organiser un maillage transversal des modalités de déplacement au sein même du Médoc dont dépendent l'accès aux services, aux pôles d'emploi, aux pratiques de loisirs et touristiques** et plus globalement la solidarité et l'art de vivre du territoire. Pour ce faire, il est nécessaire d'ouvrir le champ des possibilités, d'expérimenter des systèmes et de prendre part aux réflexions menées avec la métropole et au-delà. Ce travail doit pouvoir **intégrer de manière combinée les enjeux environnementaux, économiques et sociaux du territoire en matière de déplacement**, en encourageant les expérimentations permettant l'amélioration des déplacements et le développement de solutions alternatives à la voiture individuelle et faciliter leur essaimage, comme l'inscrit la Charte du PNR dans sa mesure 3-2-2.

Le PNR s'attache également à **développer une culture de la mobilité choisie pour amener et accompagner les publics les plus fragiles à reconquérir une mobilité durable** et donner l'envie de bouger et se projeter au-delà de l'environnement familial, en considérant l'ailleurs comme un voisinage possible. Compte tenu de la fragilité sociale d'une partie importante de la population (9,2 % de la population est bénéficiaire du RSA), cette question est particulièrement prégnante. Informer, former, donner les moyens d'être mobile, donner l'envie de bouger, tels sont les principaux enjeux à relever en développant des actions de mobilité auprès de tous les habitants, à tous les âges de la vie. Des réflexions sont en cours entre le PNR et le Conseil Départemental de la Gironde pour **concevoir une plateforme « mobilité » en Médoc** en s'appuyant sur l'analyse et le retour d'expérience des plateformes mobilités déjà mises en place (Libourne, Bordeaux).

Atouts	Faiblesses
<p>Un réseau routier important, hiérarchisé, et particulièrement dense dans la partie estuarienne.</p> <p>Un réseau de pistes cyclables bien développé sur la partie océane.</p> <p>Des politiques publiques engagées en faveur des transports publics : de la Région Nouvelle Aquitaine pour moderniser le service ferroviaire et du Conseil départemental pour le service Transgironde.</p> <p>Un accès relativement facile à l'aéroport, une liaison ferroviaire (infrastructure) directe à la gare LGV.</p> <p>Une relative proximité entre lieux de travail et d'habitat</p>	<p>Des temps de parcours de plus en plus longs pour se rendre dans l'agglomération bordelaise, ce qui entrave les relations avec le Médoc.</p> <p>Les traversées du Taillan-Médoc, de Listrac-Médoc et de Lesparre-Médoc par la RD1215</p> <p>Une offre de service ferroviaire assez peu performante.</p> <p>Un réseau de pistes cyclables peu maillé dans la partie estuarienne.</p> <p>Des pics d'utilisation des infrastructures routières très marqués en période touristique : Le Porge, Saumos (flux de transit).</p>
Opportunités	Menaces
<p>La mise en place d'un modèle territorial favorisant l'usage des transports collectifs, des modes doux (ou « actifs ») et de la marche, entre les bourgs et les écarts, et autour des gares ferroviaires ou des principaux arrêts des cars régionaux.</p> <p>Un possible maillage à grande échelle avec des modes alternatifs à la voiture.</p> <p>Un possible maillage des pistes cyclables de la partie estuarienne ; un maillage raccordé des communes forestières vers l'océan.</p> <p>Le passage à un système ferroviaire plus léger sur la voie du Verdon, la mutualisation de l'infrastructure ferroviaire pour le transport de personnes et de marchandises.</p> <p>Le recours à un transport fluvial performant sur l'estuaire..</p>	<p>Une congestion croissante du système routier bordelais qui rendrait les relations encore plus longues et qui perturberait la bonne accessibilité au Médoc.</p> <p>Le développement d'un modèle territorial trop tourné vers l'automobile.</p> <p>La hausse du coût des carburants qui pénalise les populations les plus fragiles en l'absence de modes alternatifs pratiques (et spécifiquement pour les villages estuariens).</p> <p>Des habitudes de déplacements sources d'émissions de Gaz à effet de serre (GES).</p> <p>Une mobilité « subie » pour les publics les plus fragiles : jeunes, demandeurs d'emplois</p>

**Cinq enjeux majeurs** ressortent pour penser la mobilité médocaine de demain :

	Enjeux
<b>Penser ensemble la mobilité et le territoire</b>	<p>Se préparer à l'impact de la transition énergétique</p> <p>Concevoir une nouvelle trame territoriale du Médoc</p>
<b>Des réseaux d'infrastructures à refonder</b>	<p>Réinterroger le statut de la RD 1215, colonne vertébrale historique</p> <p>Maintenir le statut de la « route des châteaux »</p> <p>Vers l'océan : RD6 et RD10, les autres pénétrantes du médoc : un avenir ouvert</p> <p>Faire le choix entre une infrastructure ferroviaire obsolète, inefficace et ruineuse, ou un renouveau</p> <p>Développer le réseau de pistes cyclables de « pays »</p>
<b>Améliorer l'accessibilité lointaine, une ambition... inaccessible ?</b>	<p>Que peut apporter la ligne à grande vitesse (LGV Bordeaux-Paris) en gare de Bordeaux Saint-Jean ?</p> <p>Quelle amélioration possible dans la performance du système autoroutier à destination du Médoc ?</p>
<b>Améliorer l'accessibilité réciproque médoc/métropole</b>	<p>Le Médoc captif du système métropolitain</p>
<b>Développer les Systèmes et pratiques de mobilités locaux</b>	<p>Construire un dispositif d'échanges de proximité « tramé »</p> <p>Cibler en priorité le Nord du territoire</p> <p>S'appuyer sur les innovations sociétales de réseaux locaux</p> <p>Appuyer les techniques de mobilité douce</p>

### 3. L'aménagement numérique

La prise en compte de l'aménagement numérique dans les documents d'urbanisme, tel que le SCOT, est devenu un enjeu majeur pour le développement du territoire. En effet, le déploiement d'infrastructures numériques et de réseaux de communications électroniques impacte le territoire en termes d'attractivité, de compétitivité pour les entreprises, mais aussi d'égalité face à l'accès à de nouveaux services et usages pour les citoyens. Les usages liés à l'Internet modifient les modes de vie, et donc les pratiques sur le territoire. Mais ils constituent surtout un réel enjeu de développement et de cohésion sociale, et par là un potentiel de croissance durable. Il est donc indispensable d'intégrer cette thématique dans la stratégie territoriale du SCOT Médoc 2033.

#### 3.1 - La nécessité d'aborder ce thème dans le SCoT

La question des usages et des pratiques numériques prend de plus en plus d'importance et impacte les territoires. Le numérique, qui permet l'accès à l'ensemble des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC), permet de développer et d'enrichir le territoire économiquement et socialement. En effet, les NTIC permettent l'accès aux achats de biens et services en ligne (e-commerce), mais aussi la possibilité du télétravail, la recherche d'emploi, la e-administration, la télé formation, ou encore l'accès aux réseaux sociaux par exemple, ce qui est facteur de cohésion sociale et de désenclavement.

Ces nouvelles pratiques impactent les modes de vie et les façons d'habiter, de se déplacer, et par là même le territoire. Internet étant de plus en plus ancré dans la vie de tous les jours et dans les comportements sociaux, il semble primordial d'inclure l'aménagement numérique dans les politiques d'aménagement territorial, notamment à travers les SCoT.

En effet, l'usage d'Internet et des réseaux numériques se sont grandement amplifiés en quelques dizaines d'années, aussi bien dans les entreprises que chez les particuliers (consultation de sites web, courrier électronique, réseaux sociaux, visio-conférence). Depuis peu, l'Internet mobile s'ajoute à l'accès à l'Internet fixe, offrant ainsi de plus larges possibilités de services et d'accès à l'information numérique.

En modifiant les modes de vie et les pratiques sociales, l'arrivée d'Internet impacte nécessairement l'aménagement territorial. Par exemple, le covoiturage nécessite un usage du réseau Internet, avec une mise en relation via un site web spécifique. Cet usage numérique peut se traduire en termes d'aménagement urbain à travers la création de lieux de stationnements ou de points de rencontre réservés au covoiturage. Les collectivités peuvent donc promouvoir et participer au développement d'usages ou de pratiques numériques, tel que mettre en place une politique favorisant le covoiturage. Urbanisme et aménagement numérique sont donc intimement liés.

**Le numérique est alors véritablement un thème transversal à ceux abordés dans le SCoT puisqu'il impacte les pratiques sociales, l'attractivité des entreprises et des territoires, et de fait l'aménagement urbain, la mobilité et les paysages.** Les questions énergétiques peuvent également s'y rattacher si l'on pense aux **Smart Grids**. Il s'agit en effet d'un réseau de distribution d'électricité intelligent basé sur les technologies informatiques afin d'optimiser la production, la distribution et la consommation d'énergie, et ainsi améliorer l'efficacité énergétique, dans un souci d'adaptation au futur changement de régime énergétique (avec la raréfaction des énergies fossiles et l'adaptation au changement climatique). Par exemple, les Smart Grids pourraient participer activement à la gestion durable du territoire, en reliant ce système électrique intelligent au réseau d'éclairage public. Ce dernier serait alors géré par un système de télégestion pilotant l'ensemble de l'infrastructure à distance. Un autre outil de gestion intelligente de l'éclairage public peut se faire par détection de présence.

L'aménagement numérique peut donc participer à la gestion optimisée des espaces et services (urbains) publics. Il peut apporter une efficacité énergétique, mais ces nouveaux réseaux numériques peuvent aussi gérer, piloter et surveiller à distance d'autres aménagements urbains tels que : les réseaux d'eaux (potable, usée, pluviale et assainissement), les réseaux de transports en communs, les bâtiments publics, etc.... en plus des réseaux d'énergies et d'éclairage public et des réseaux de communications.

Par ailleurs, **l'intégration de tiers-lieux sur le territoire et le développement du télétravail** permettraient de diminuer les distances de déplacements journaliers vers les zones d'emplois, actuellement situées en grande partie sur la métropole bordelaise. **Cet enjeu est directement en lien avec les questions de mobilité et de développement économique du territoire**, mais encore une fois avec l'énergie. En effet, la réduction des distances et des déplacements amoindrit nécessairement les consommations d'énergies (d'origine fossiles principalement). Les tiers-lieux sont des structures nécessitant du Très Haut Débit en général, de manière à permettre aux entreprises installées d'avoir un bon accès Internet (THD nécessaire pour les visio-conférences par exemples). Un projet de centre de télétravail est à l'étude à Castelnau-de-Médoc.

De plus, d'autres services pourraient se rattacher au tiers-lieux, comme par exemple des points-relais d'achats (effectués au préalable sur Internet), ce qui réduirait également les distances de trajets. Les consommateurs n'iraient plus jusqu'à la zone commerciale, mais seulement jusqu'au point relais.

Il est important de penser l'aménagement du territoire en fonction de ces nouveaux usages et services offerts aux particuliers et aux professionnels. L'équipement numérique est synonyme d'attractivité et développement économique pour les entreprises. Equiper les zones d'activités en TH Débit favorisera l'installation de sociétés de plus en plus demandeuses de ce type de service, et favorisera corrélativement le développement économique local.

Mais Internet est aussi **un enjeu primordial pour le développement social et joue un rôle important dans la modernisation et l'accès aux services publics** : recherche d'emplois (qui s'effectue à 75% sur Internet de nos jours), hospitalisation à domicile, maintien des personnes âgées à domicile, télédiagnostic, enseignement à distance, etc.

De plus, il faut noter que **de nombreux services de loisirs en lignes, et notamment ceux rattachés aux activités de tourisme, s'appuient sur le développement du numérique**. Cela constitue un enjeu supplémentaire pour le SMERSCoT, étant donné la part non négligeable de l'activité touristique et son impact sur le territoire.

Cependant l'accès aux services numériques est fortement déséquilibré **selon les territoires : tous n'ont pas le même accès en termes de débit**. C'est là que se creuse la fracture numérique, entre les populations qui auront un accès facile à ces services, et celles dont la qualité du réseau ne leur permettra pas. Un des enjeux prioritaires pour les années à venir est donc de combler cette fracture et d'équilibrer l'ensemble du territoire.

**Un état des lieux des infrastructures numériques présentes et disponibles sur le territoire Médoc 2033 permet de recenser les difficultés d'accès que peuvent rencontrer les populations, et donc les zones prioritaires et celles bien desservies, afin d'identifier les besoins du territoire, et ainsi définir les enjeux futurs.**

## 3.2 - Etat des lieux des réseaux numériques

Il existe différents réseaux de communications électroniques disponibles sur le territoire, qui permettent différents usages. Cependant, tous ne sont pas accessibles de la même manière.

Tout d'abord il faut différencier le Haut débit fixe du Très Haut Débit fixe.

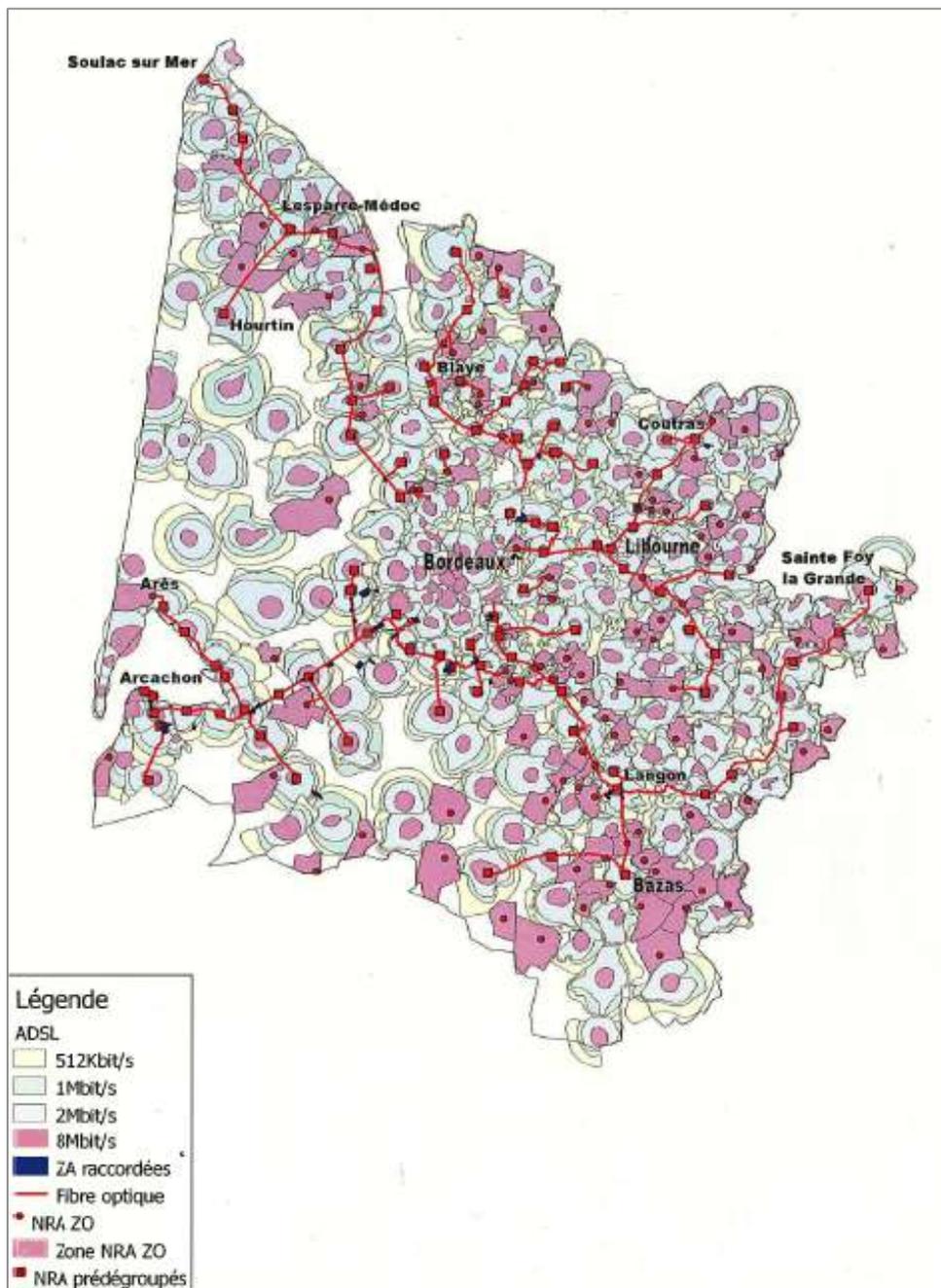
### 1. Le Haut Débit

Un accès internet à Haut débit depuis un lieu fixe est généralement obtenu par l'ADSL. Ce service s'appuie sur le réseau téléphonique, actuellement géré par France Télécom. Un débit de 2 Mbits est suffisant pour accéder à la majorité des services en lignes (surfer sur Internet, consulter ses emails, etc.). Au-delà des 2 Mbits, l'usage d'Internet devient plus performant et plus confortable, et en dessous de 2 Mbits, le débit est considéré comme faible, insuffisant pour une utilisation confortable d'Internet. D'après le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de Gironde (SDTAN) et les études du Syndicat Mixte Gironde Numérique, le taux de couverture ADSL pour les Communautés de Communes du SMERSCoT est établi comme suit :

Taux de couverture (en %)	512 kbits	2 Mbits	8 Mbits
Médoc Cœur de Presqu'île	100	90.5	82.4
Médullienne	99	90.1	82.8
Moyenne Gironde Hors Métropole	99.8	90	83

Aujourd'hui, 95% de la Gironde est couverte par un débit de 2 Mbits minimum. L'Etat, tout comme le Département pousse en effet à l'amélioration des réseaux afin de couvrir l'ensemble du territoire le plus rapidement possible, et ainsi lutter contre la fracture numérique. Le territoire du SCOT Médoc 2033 est globalement bien couvert en termes de réseau Haut Débit.

Quatre communes sont d'ailleurs entièrement couvertes par un débit de 8 Mbits : Brach, Castelnau-de-Médoc, Bégadan et Saint-Seurin-de-Cadourne. Et seulement quatre communes n'ont pas accès à ce niveau de desserte : il s'agit de Couquèques, Saint-Christoly-Médoc, Saumos et Le Temple.



Source : DDTM Gironde

En violet, les zones bien desservies par le Haut Débit : la plupart des communes sont desservies. En revanche, la fibre optique (réseau en rouge) est loin d'être déployée sur l'ensemble du département.

Le haut débit en Médoc repose sur le réseau « cuivre » de l'opérateur historique. Généralement, les NRA (Nœuds de Raccordement d'Abonnés) sont raccordés en fibre optique aux équipements des cœurs de réseaux.

Il existe encore quelques NRA non fibrés qui ne permettent ni le dégroupage (par des concurrents à Orange, comme SFR, Bouygues, Free) ni les services Triple-Play de type TV sur ADSL. C'est surtout le cas dans la communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île qui sont majoritairement opérées par Orange. La Médullienne possède une situation un peu plus concurrentielle, avec environ 40% de ses lignes éligibles aux offres de plusieurs opérateurs. Or, le dégroupage permet d'obtenir des tarifs plus compétitifs puisqu'il y a concurrence entre les opérateurs. En effet, l'offre d'Orange est souvent entre 30 et 60% supérieure à celle d'opérateurs alternatifs.

**Le développement de la fibre optique pour le raccordement des NRA, qui permettra le développement de services concurrentiels, est donc un point non négligeable afin de favoriser l'attractivité économique du Médoc, surtout pour les professionnels qui consacrent parfois un budget important pour le raccord au réseau.** Orange a pour ambition de raccorder l'ensemble de ses répartiteurs (Nœuds de Raccordement à l'Abonné - NRA) sur la fibre optique, ce qui permettra très prochainement le dégroupage

Cependant, il faut noter que les particuliers peuvent avoir un accès facilité au Haut Débit via la pose d'un satellite, souvent moins coûteux qu'un raccord au réseau et subventionné par l'Etat. C'est une option non négligeable pour améliorer l'accès au service numérique en Médoc, où les habitations sont parfois éloignées des réseaux (hameaux, habitats isolés).

## 2. Le Très Haut Débit

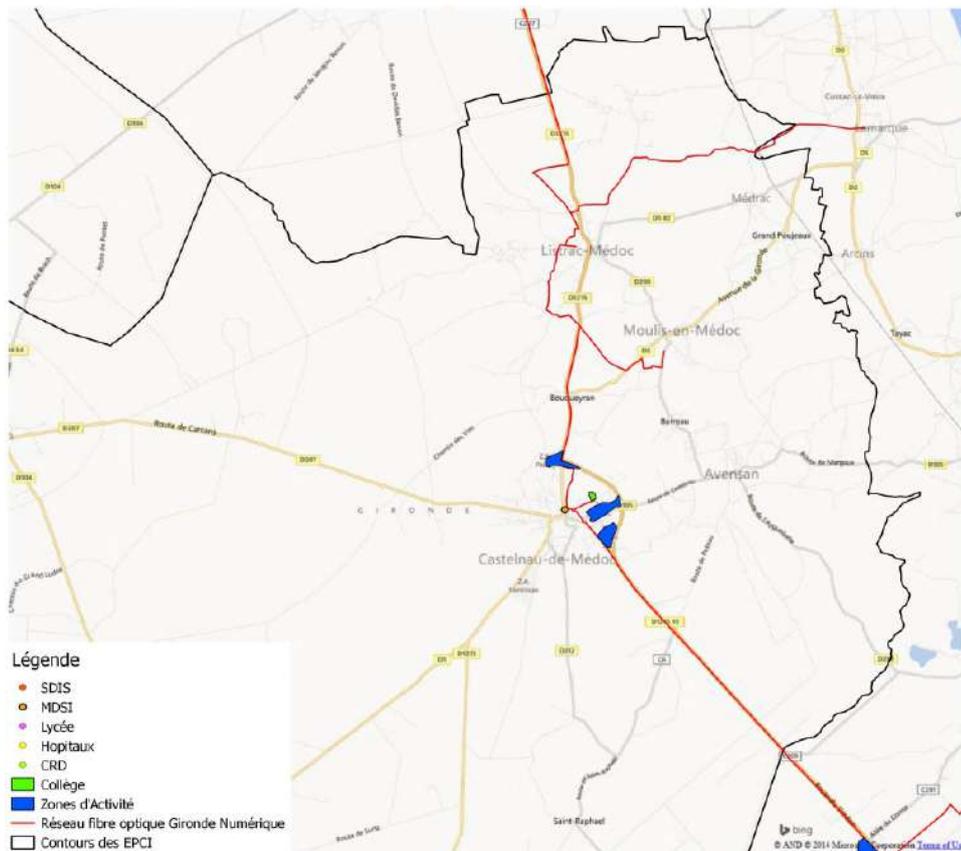
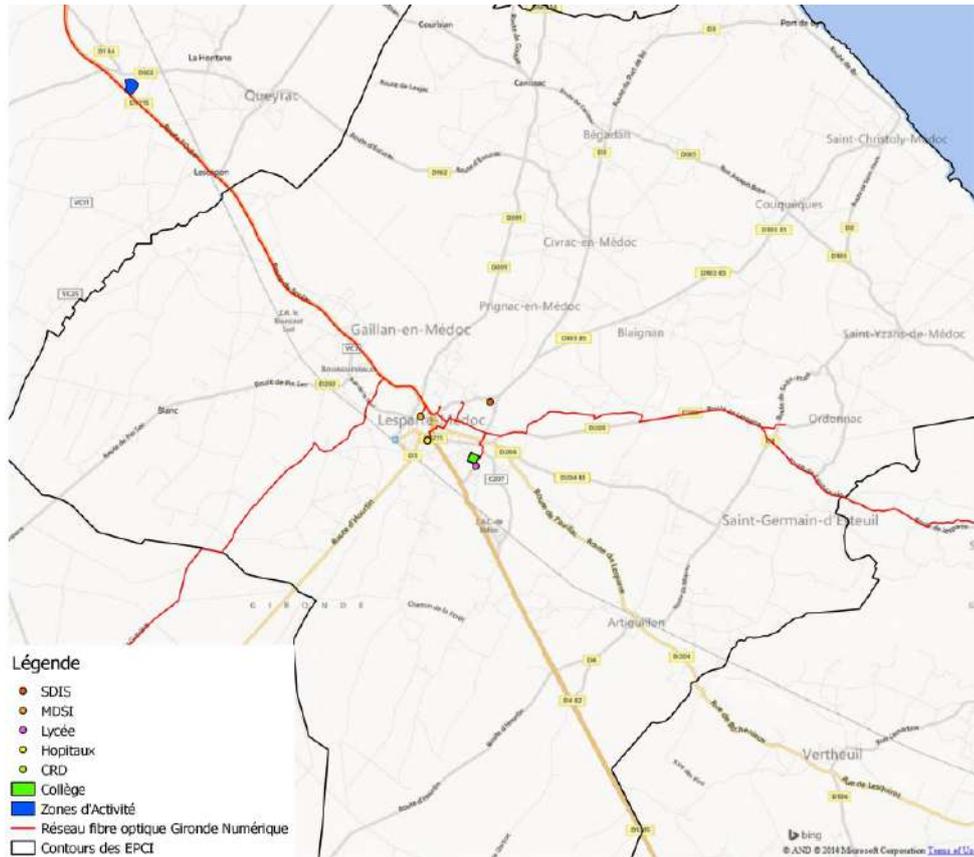
Le Très Haut (TH) Débit fixe est un service offrant un accès à Internet avec un débit supérieur à 30 Mbits. L'alimentation se fait via la fibre optique, développée sur le département par Gironde Numérique. Ce service est proposé aux entreprises principalement. En effet, le Haut Débit suffit pour un accès aux services les plus couramment utilisés d'Internet, alors qu'il faut un accès TH débit pour des services plus spécifiques au monde professionnel, notamment la e-santé.

Le réseau de fibre optique déployé par Gironde Numérique permet de relier toutes les infrastructures publiques, type écoles, collèges, lycées, hôpitaux, maisons de retraite, casernes de pompiers, maisons de la solidarité et de l'insertion (MDSI), mais aussi plusieurs zones d'activités. Le raccordement au réseau THD est en effet disponible pour les bâtiments publics. Le pré-câblage intérieur des bâtiments d'habitation collective est également un obligatoire depuis peu (équipement obligatoire des immeubles de plus de 12 logements en fibre optique). Cependant, le raccordement au réseau pour de l'habitat isolé est beaucoup plus onéreux. Le territoire du SMERSCoT est pleinement concerné par cette problématique.

Les cartes ci-après montrent le réseau fibre optique de Gironde Numérique qui parcourt les communautés de communes du SMERSCoT. Le territoire du SMERSCoT semble plutôt mal desservi, si ce n'est sur un axe longeant l'estuaire (la RD1215). La plupart des zones d'activités et bâtiments publics sont tout de même raccordés au réseau, ou du moins situés à proximité si le raccordement n'a pas encore été effectué. Tout emplacement décidé pour l'implantation d'une nouvelle structure devrait se faire en fonction du réseau de fibre optique. Ce sera le cas lors du choix d'implantation du tiers-lieu de Castelnau.

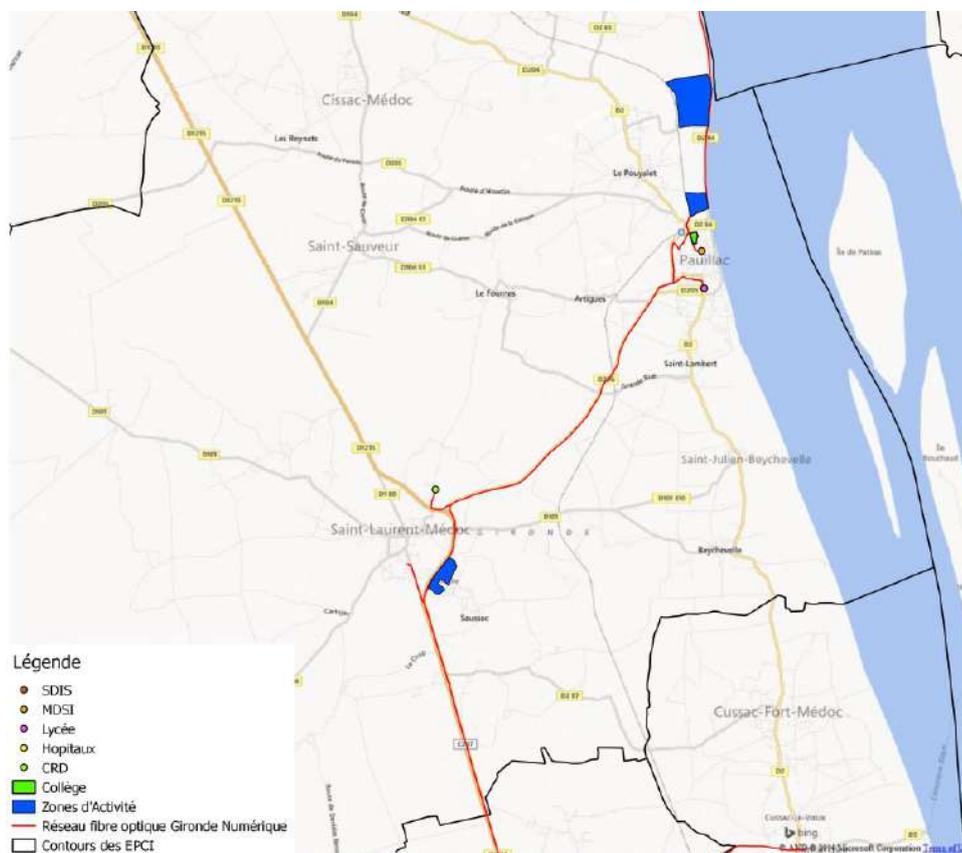
En revanche, force est de constater que la Méduillienne n'est pas avantagée par le cheminement du réseau, qui ne couvre que les communes situées au nord de son territoire. **Un vrai enjeu de développement économique concerne alors la commune du Porge :** malgré des atouts attractifs non négligeables (proximité du Bassin d'Arcachon, cadre de travail entre nature et océan), les entreprises cherchent dorénavant le raccord à la fibre optique en priorité avant de s'installer, et surtout à un prix attractif (Orange fournit par exemple des accès fibre optique moyennant un abonnement compris entre 500 et 1000 € HT).

Un autre enjeu du Très Haut Débit qui concerne Le Porge, mais pas seulement, se situe dans le développement touristique. Un accès WIFI est de plus en plus demandé par les touristes, et c'est parfois un critère prioritaire de sélection pour le lieu de vacances. Un camping, un hôtel, un restaurant devrait pouvoir fournir une connexion Internet de qualité afin de satisfaire tous ses clients. Or, lorsque plusieurs appareils sont connectés sur le même terminal (en WIFI par exemple), le débit doit être suffisamment important pour supporter la demande. La fibre optique est donc nécessaire.



Les sites publics et les zones d'activités connectés au réseau Très Haut Débit à Lesparre-Médoc et à Castelnau-de-Médoc. source : Gironde Numérique



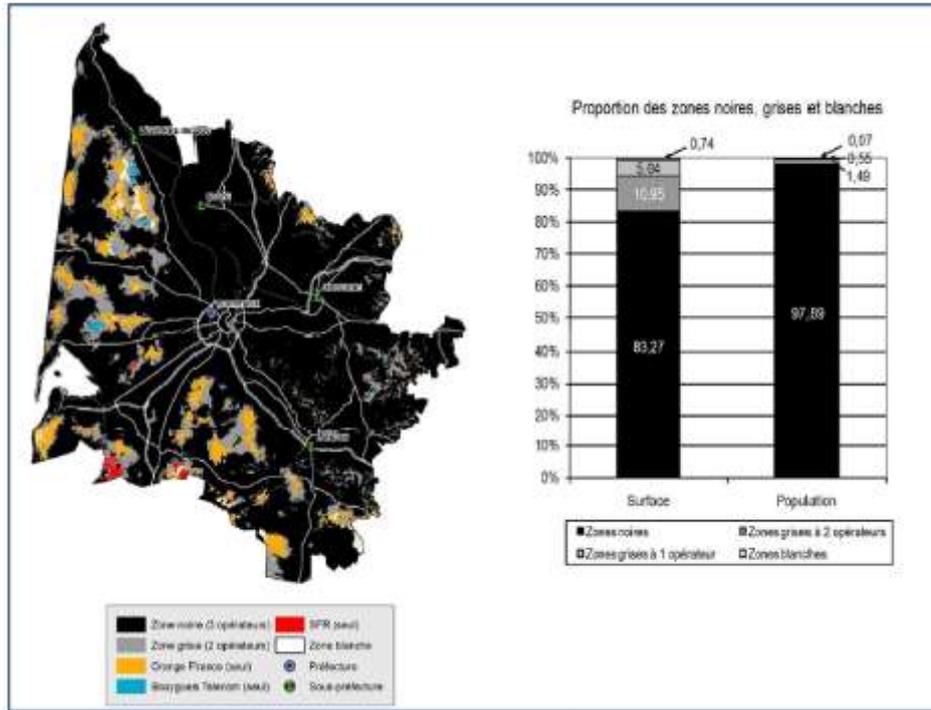


Les sites publics et les zones d'activités connectés au réseau Très Haut Débit à Saint-Laurent-Médoc. source : Gironde Numérique

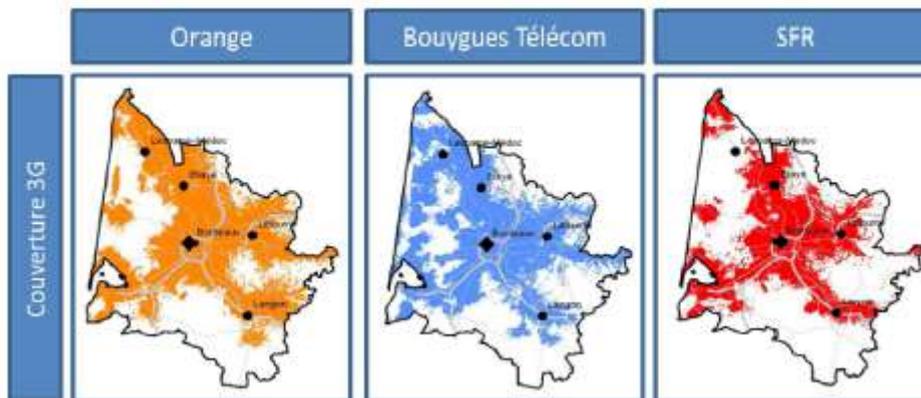
En ce qui concerne la e-santé, il faut savoir que la Nouvelle Aquitaine est la première région expérimentale pour ce type de déploiement de services. Ces nouveaux services permettent un suivi des patients depuis chez eux, ou depuis des centres de santé qui manquent d'équipement par exemple (télédiagnostic, hospitalisation à domicile, etc). C'est une technologie innovante, qu'il reste encore à développer, mais qui est réelle et émergente. Elle permettra de répondre à des enjeux de développement et d'égalité sociale. La couverture de l'ensemble du territoire par le Très Haut Débit est donc une réelle priorité.

### 3. Le réseau mobile

En termes de couverture de réseau mobile, le territoire est globalement bien desservi, mais il reste encore des progrès à faire, surtout dans la Médullienne, où certaines zones ne sont couvertes que par Orange, et d'autres ne sont même pas couvertes par un opérateur.



Concernant la 3G et la 4G, la couverture du territoire était encore moins homogène en 2009 (source : rapport de l'ARCEP 2009). Là encore c'est la Médullienne qui était la moins bien desservie.



Mais les zones blanches identifiables sur les cartes devraient être recouvertes depuis 2013, selon des engagements pris par les opérateurs devant l'Autorité de Régulation des Communications Electroniques et des Postes (ARCEP).

### 3.3 - Synthèse et enjeux

Atouts & Opportunités	Faiblesses & Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Couvert en haut débit, donc un accès suffisant aux multiples services</li> <li>- Potentiel de réduire les distances de déplacements en voiture (covoiturage, tiers-lieux, points-relais)</li> <li>- Des usages de plus en plus novateurs et en pleine expansion (plateformes de covoiturage, projet de tiers-lieux)</li> <li>- Une dynamique régionale qui accompagne le développement de la fibre, à travers la e-santé</li> <li>- Un effet générationnel qui va conduire à des usages et des besoins encore plus accrus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- THD pas encore présent partout (un enjeu important sur Le Porge par exemple)</li> <li>- Risque de ne pas satisfaire les demandes des entreprises et du grand public, qui entraînerait une perte en termes d'attractivité</li> <li>- THD à rendre plus accessible et plus performant (e-santé en développement, un besoin va sans doute émerger, vu le nombre de population vieillissante)</li> <li>- Un effet générationnel qui va conduire à des usages et des besoins encore plus accrus</li> </ul>

Dans un souci de développement économique et social, il est indispensable de penser le projet d'avenir du territoire avec le numérique. Ce réseau constitue une véritable opportunité de croissance durable, tant à travers les avantages économiques que les ambitions d'équité sociale qu'il permet.

Les services accessibles par Internet, tel que le e-commerce, le télétravail, la e-formation, la e-administration, la e-banque, la e-conférence, la e-santé, sont de plus en plus présents dans les usages et pratiques sociétales. De plus en plus de services vont continuer ainsi à se dématérialiser, pour finir par n'être accessible que sur Internet. La couverture en réseaux numérique est donc un réel enjeu pour permettre aux habitants de jouir pleinement de ces services.

Le SMERSCoT doit donc impérativement étendre la couverture en Haut Débit et Très Haut Débit à l'ensemble de son territoire. De même le développement du réseau mobile est incontournable pour l'avenir du territoire. Cela permettra de répondre aux besoins actuels et futurs des entreprises et des particuliers en termes d'accès aux services.

Deux enjeux majeurs ressortent :

	Enjeu
Valoriser l'aménagement numérique	Compléter le réseau en Haut Débit et en Très Haut Débit à l'échelle du Médoc : le littoral notamment
	Passer d'un système induit à un système inducteur et s'appuyer sur ce service pour repenser un « territoire intelligent » (services créatifs et productifs, réduction mobilité contrainte)



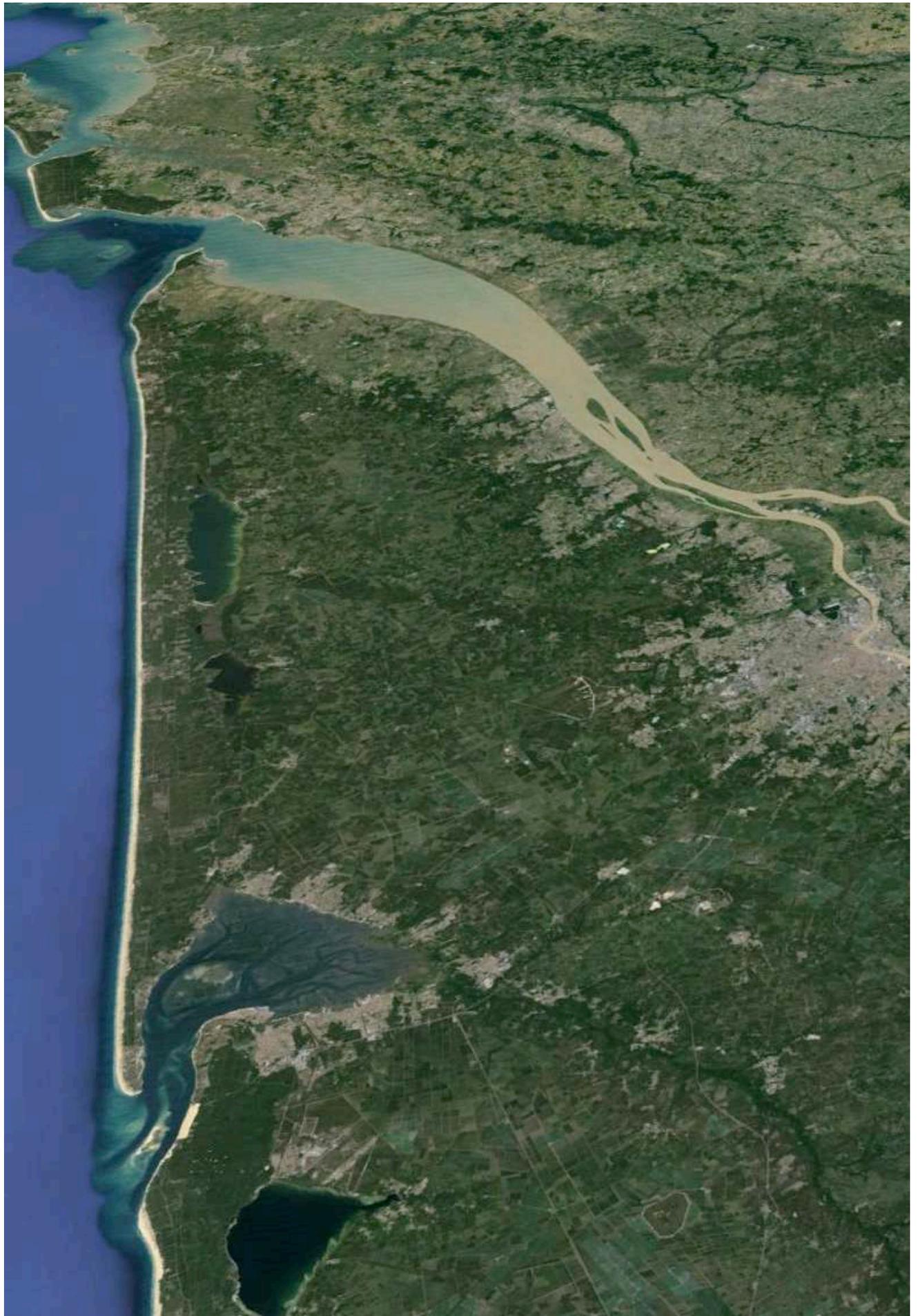




# # 6

Habiter le territoire, de  
l'ancrage historique aux  
évolutions actuelles :  
typologies et formes urbaines





source : Google Earth



# 1. Un territoire aux prises avec les éléments

Aborder le territoire du Médoc dans ses modes d'occupation et ses modes de vie actuels, c'est s'inscrire avant tout dans une histoire et une géographie particulière où l'homme n'a eu de cesse de tirer parti, de composer et de façonner son environnement naturel, non pas dans une attitude de défi, face aux éléments, mais au contraire, dans une attitude de respect et d'humilité.

Habiter le territoire du Médoc, c'est donc être aux prises directe avec les éléments qui fondent la vie et autour desquels s'est bâtie toute l'économie historique, mais aussi les modes de vie qui traduisent une forme de communion avec la nature :

- **Le thème de l'eau** : la vie autour de l'estuaire et les ruisseaux, l'assèchement des marais
- **Le thème de la terre** : l'image du terroir associée à la vigne et au vin
- **Le thème de l'air** : plantations des forêts de pins pour freiner les vents et les mouvements des dunes
- **Le thème du feu** : la valorisation du tourisme estival, dans son rapport à l'océan et au soleil

Il s'agit là de rappeler l'histoire du territoire autour de ces quatre thèmes identitaires et de retrouver ou de reconsidérer ce qui fait sens aujourd'hui sur les modes d'occupation. Cela renvoi aussi à l'émergence de nouvelles menaces liées au changement climatique (inondations, tempêtes, climat, montée des eaux) et en quoi ces contraintes peuvent se retourner comme potentiel et axes de projet futurs.



Habiter le territoire : des modes d'occupations variés



De l'ancre historique à l'urbanisation actuelle du Médoc

## 2. Ribeirous et Landescots : des modes d'occupation contrastés

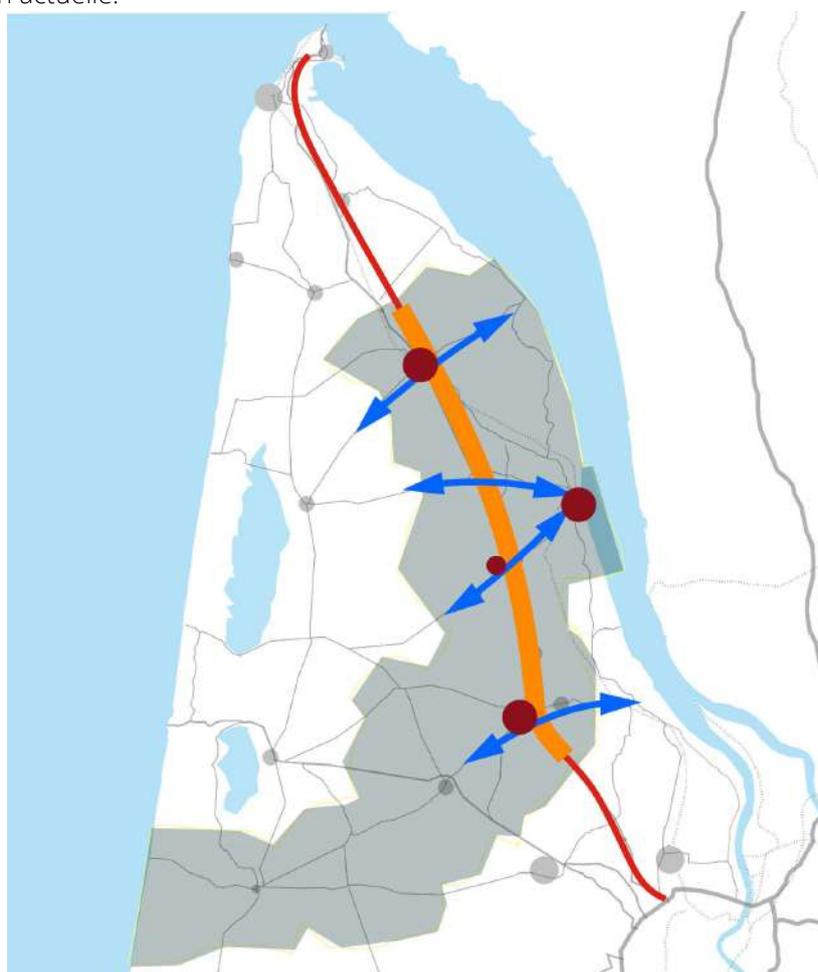
**L'occupation du territoire médocain est particulièrement contrastée entre l'est et l'ouest du territoire :**

- **à l'est du territoire**, les villes et les villages, distants de 2 à 3 kilomètres, s'organisent le long de l'estuaire de la Gironde, principal axe économique historique du territoire. L'activité tournée principalement vers le fleuve, mais aussi la viticulture, traduit un mode d'occupation où la présence des ports, des villages viticoles et des châteaux expriment un art de vivre. Les habitants de ce territoire, appelés les Ribeirous, ont façonné au cours des siècles un mode de vie estuarien marqué par la présence de l'eau et du terroir. La ville de Pauillac, seul espace urbain situé en bordure du fleuve, résume à elle seule tout cet art de vivre de la ville estuarienne.

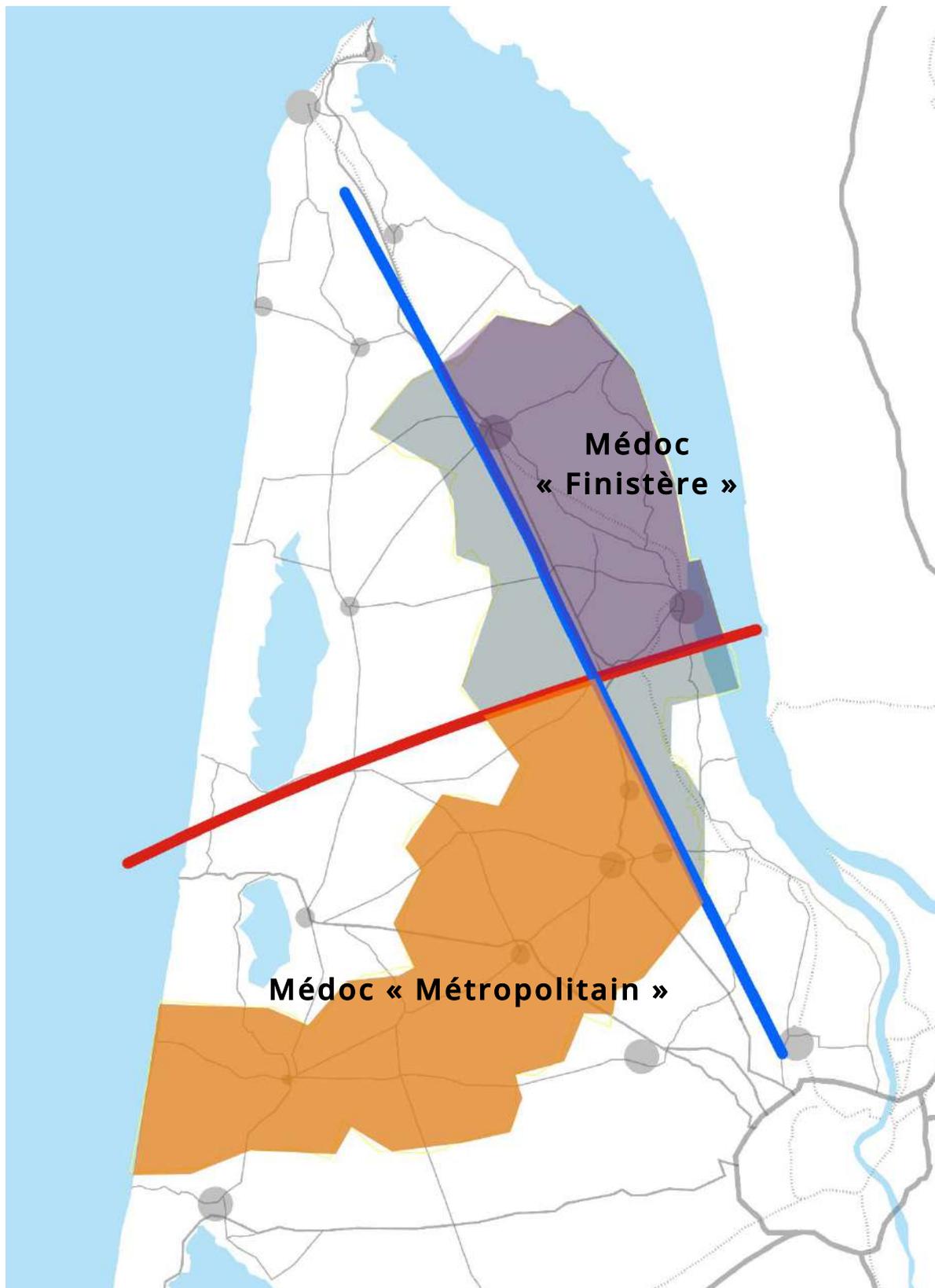
- **à l'ouest**, on aborde les paysages forestiers, du plateau landais qui s'étire jusqu'au cordon dunaire du littoral océanique. Le mode d'occupation, particulièrement distendu, composé de villages, de hameaux et d'écarts traduit une activité historique principalement organisée autour de l'agriculture et de l'élevage, en retrait et à l'abri du cordon dunaire. Les Landescots, habitants des landes, conçoivent un mode d'habiter basé sur le modèle de l'airial : fermes posées sur une prairie ouverte, dans une clairière, à proximité des cours d'eau.

L'urbanisation récente du littoral, face à l'océan, marque un mode d'occupation récent, porté par les projets de la MIACA, dans les années 70. Ce mode d'occupation interroge aujourd'hui face au caractère exposé et menaçant de l'océan.

**Ces deux territoires se rejoignent sur une interface marquée par le tracé de la RD 1215**, qui constitue aujourd'hui le principal axe de distribution et de développement économique du territoire du Médoc, entre Castelnau-de-Médoc et Lesparre-Médoc. On peut s'interroger, dès lors, sa fonction structurante et sur son rôle de vitrine du territoire, au regard de son occupation actuelle.



Une occupation du territoire contrastée



L'attractivité du territoire s'opère selon deux limites :

- une limite est/ouest entre territoire estuarien et territoire forestier
- une limite nord/sud entre territoires sous influence de la métropole et territoires finistère

En orange, le Médoc « Métropolitain » fortement soumis à la pression foncière. En violet, le Médoc « Finistère », confronté à une faible attractivité.

### 3. Une attractivité déséquilibrée

On constate à ce jour que le territoire du SMERSCoT est soumis à des pressions urbaines et de développement très contrastée. Ce phénomène résulte de la convergence de deux tendances :

- l'influence exercée par la proximité de la Métropole sur la partie sud du territoire, dans un rayon de 50 km par rapport à Bordeaux
- l'attractivité du littoral dont les loisirs sont plus tournés vers l'océan que vers l'estuaire.

**Le territoire forestier**, ancré sur la ville de Castelnau-de-Médoc, est ainsi **soumis à une forte pression foncière et une urbanisation en développement**, alors que la plupart des communes estuariennes peine à accueillir de nouveaux habitants.

**Les villes de Pauillac et de Lesparre-Médoc** portent les stigmates de ce manque d'attractivité - de nombreux bâtiments inoccupés et une activité commerciale en perte de vitesse - alors même qu'elle **offre un patrimoine urbain et architectural de grande qualité qui constitue une véritable ressource**.

La reconquête, à terme, de ces espaces urbains constitue un enjeu majeur du territoire : Pauillac, seule ville du territoire disposant d'une façade sur l'estuaire, doit tirer parti de ses atouts touristiques et urbains. Lesparre-Médoc, ville pivot du Médoc, doit s'affirmer comme la principale ville du territoire en continuant à réinvestir son centre historique.



Pauillac - un patrimoine bâti à réinvestir



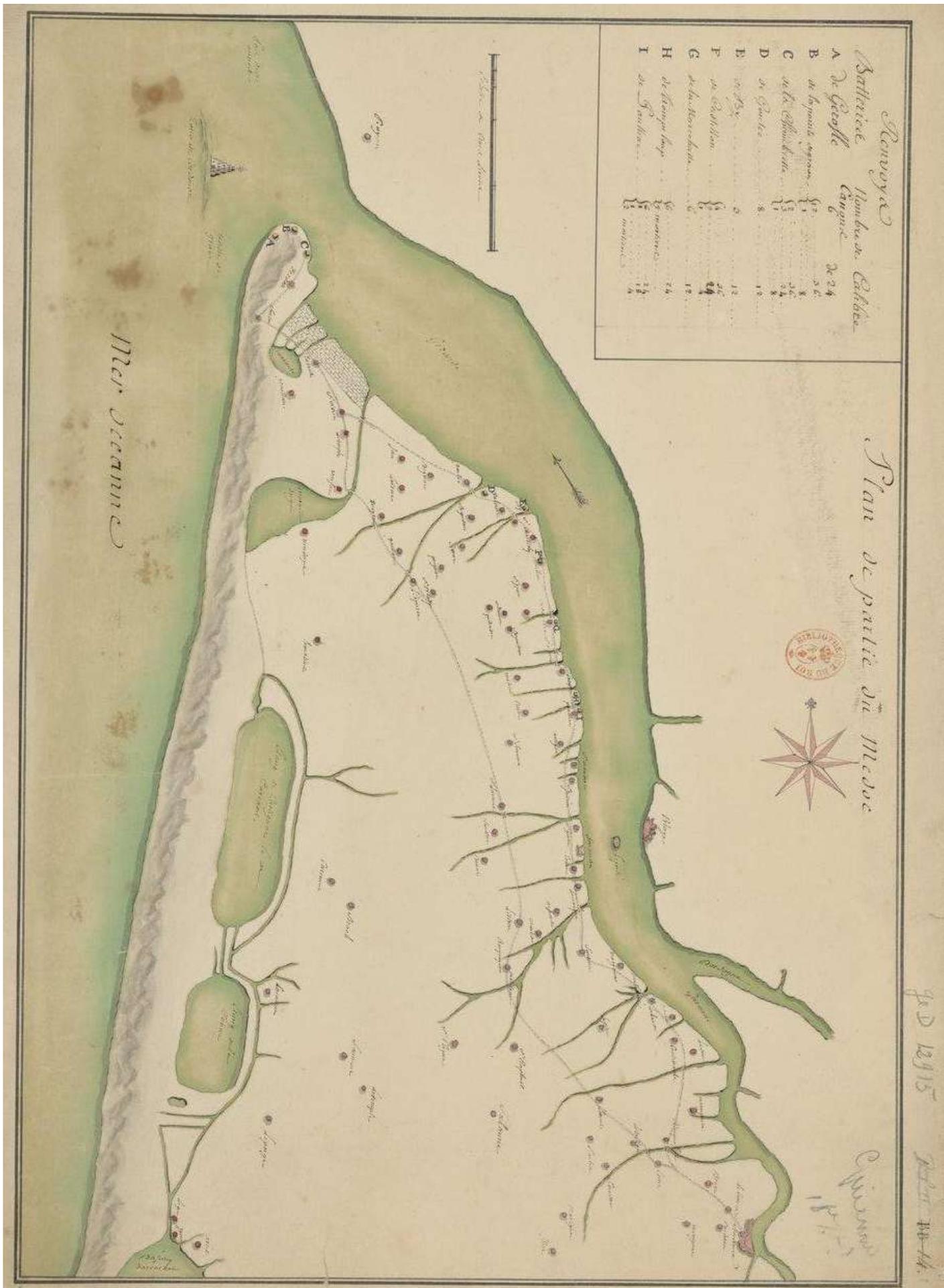
Pauillac - la reconquête des quais



Lesparre-Médoc - cœur de ville



Lesparre-Médoc - Rue commerçante



source : Bibliothèque Nationale de France – Gallica.fr



## 4. Le territoire estuarien

### 4.1 - La vie autour de l'estuaire et les ruisseaux

Des ruines gallo-romaines et des vestiges archéologiques montrent que l'estuaire est habité depuis l'époque azilienne (8000 ans avant Jésus-Christ).

#### 1. L'estuaire et les esteys, route maritime

**L'estuaire est une route maritime majeure pour le transport des marchandises depuis l'Antiquité. Les jalles ont aussi servi de routes maritimes.** Les implantations humaines pendant l'époque gallo-romaine et même auparavant, sont en relation directe avec l'estuaire ou avec les esteys. En témoigne le site archéologique de Saint-Germain-d'Esteuil, les ports de l'estuaire girondin étaient très connus dans l'Antiquité. Implanté sur une île en hauteur par rapport au marais de Reysson, perpendiculairement à l'estuaire, le site offrait une vue imprenable sur les environs. Entre Brion et Saint-Seurin-de-Cadourne, une fosse naturelle servait de bassin à flots où se déroulait un marché-frontière.

Les ports sur l'estuaire étaient principalement des ports de commerce et plus rarement de pêche. Les navires étrangers s'approvisionnaient en résine (dont on faisait la poix pour calfater les bateaux), en cire, en miel, en poissons et en huîtres, en laines, en suif, jambons, fromages, outils, armes, vaisselle en cuivre, draps, peaux, céramiques, ambre).



source : Bibliothèque Nationale de France – Gallica.fr

Cependant, les nombreux changements de composition du territoire ont modifié considérablement la morphologie de ces ports. L'assèchement des marais et le colmatage de la rive par des alluvions a asséché progressivement les chenaux où se plaçaient les ports antiques et médiévaux. On peut citer plusieurs ports oubliés aujourd'hui comme celui de Castillon, Mazails, Loudenne, Cadourne, Notre-Dame-entre-deux-arcs à Saint-Estèphe. Cadourne était un grand port d'arrivée des pèlerins qui se rendaient à Saint-Jacques-de-Compostelle en Espagne venus de toute l'Europe.

Avec l'estuaire en porte d'entrée sur l'océan, le Médoc fût le théâtre de multiples invasions barbares et le lieu de guerres. L'estuaire est un lieu stratégique pour le contrôle des flux de marchandises pendant l'Antiquité, au Moyen-Âge et jusqu'à l'arrivée du chemin de fer et le développement des voies terrestres. Saxons, Wisigoths, Vikings, Normands et Anglais se sont succédés pour envahir cette porte d'entrée vers Bordeaux et l'Aquitaine.

Pointe de Grave, Castillon, Trompeloup (Pauillac) et le verrou de l'estuaire (Fort-Médoc, Fort-Pâté, Blaye) ont composé la défense militaire de l'estuaire.

## 2. Pauillac, façade sur l'estuaire

**Le Port de Pauillac est un port très ancien, profond et abrité** qui existait déjà à l'âge du Bronze. Dépourvu d'arrière pays, il subit une éclipse au Moyen-Âge au profit du port de Saint Estèphe. Au XVI<sup>e</sup> siècle, Notre-Dame-entre-deux-Arcs (Port de Saint Estèphe difficile à situer aujourd'hui) abritait plus de deux cents bateaux. Cependant, lié au commerce du vin mais aussi grâce au commerce triangulaire, la ville de Pauillac se développe autour de son port, face à l'estuaire. Le Marquis de La Fayette a d'ailleurs embarqué le 25 mars 1777 à Pauillac pour l'Amérique à bord de son navire « la Victoire », ce qui retrace l'importance stratégique de Pauillac sur le plan des échanges transatlantiques au XVIII<sup>e</sup>.

**Pauillac a longtemps servi à décharger les navires de haute mer sur des embarcations plus adaptées à la remontée du fleuve.** Cette activité est désormais au Verdon sur l'embouchure de l'estuaire depuis 1933 avec l'inauguration du môle d'escale, avant-port de Bordeaux.

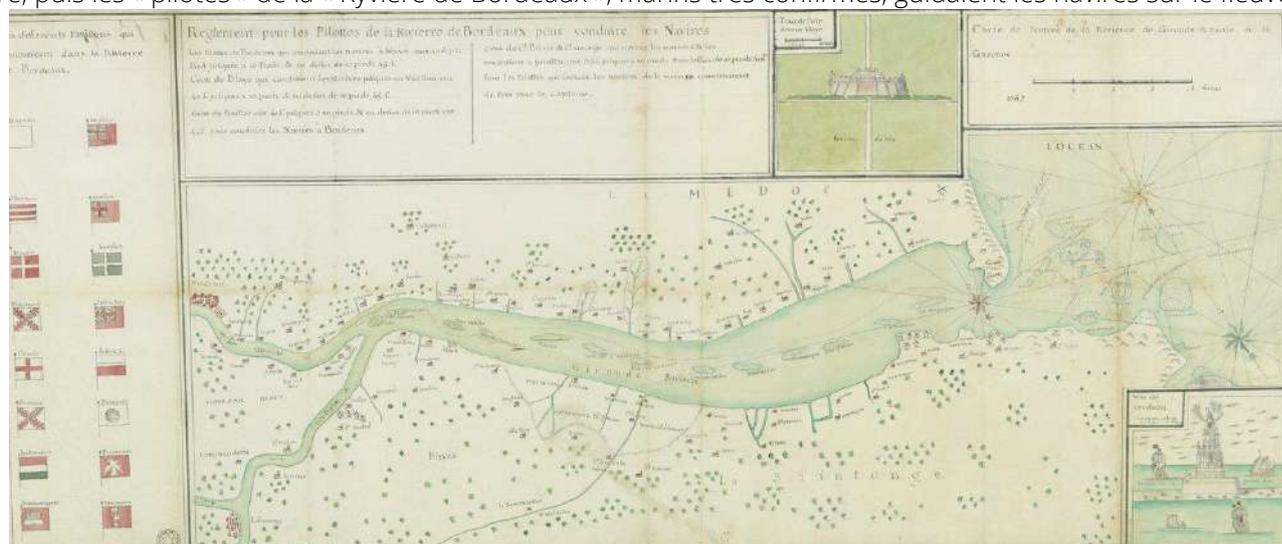


**Le lazaret de Trompeloup conçu en 1822 accueillait les passagers des navires provenant des Antilles en quarantaine.** Pauillac étant le premier accostage au retour des Antilles ou de l'Amérique du Sud, il avait fallu prendre des précautions à l'égard des passagers ou des équipages atteints de maladies tropicales contagieuses. Sur ce site est construit aujourd'hui l'ancienne raffinerie de pétrole Shell.

**Le Port de Pauillac a également été un port militaire.** La base marine de Pauillac-Trompeloup a été le centre de l'organisation de la patrouille aérienne américaine pour la protection des convois maritimes. Elle servait en outre au montage et à la réparation des hydravions de l'armée américaine en service en Europe. Le 11 novembre 1918, la base accueille 133 officiers et 3058 hommes. Le fleuve est aussi un grand pourvoyeur de poissons et de coquillages. A Pauillac, le quartier des pêcheurs est marqué par des symboles liés à la pêche sur les frontons des maisons. Elles honoraient aussi les célèbres « pilotes » de l'estuaire à Pauillac qui guidaient les navires sur la Gironde.

## 3. Naviguer sur l'estuaire

La navigation sur l'estuaire est particulièrement difficile ainsi que le passage de l'estuaire à l'océan. En effet, les bancs de sable et de vases changent de position en permanence. Le phare de Cordouan guide les bateaux entre l'océan et l'estuaire, puis les « pilotes » de la « Rvière de Bordeaux », marins très confirmés, guidaient les navires sur le fleuve.

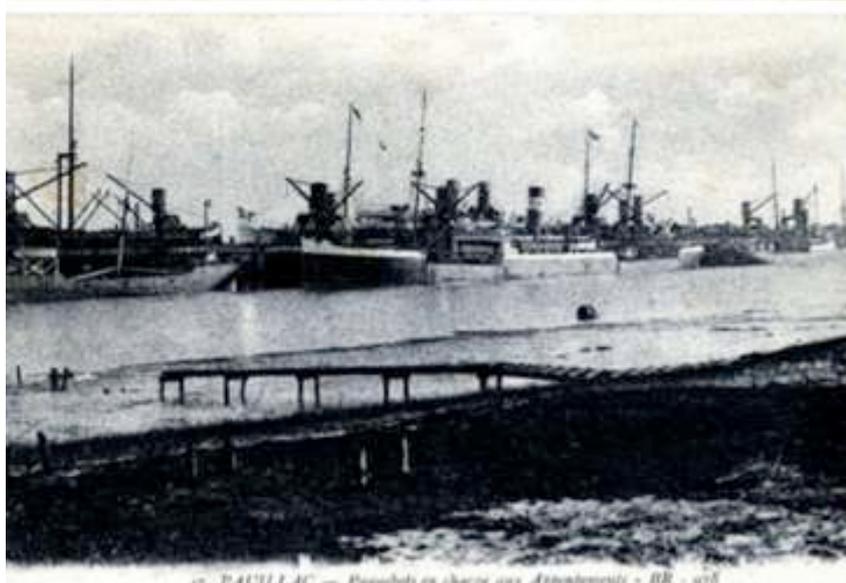


Carte de 1747 destinée aux « Pilotes de la rivière de Bordeaux pour conduire les navires ». source : BNF

L'orientation des bateaux sur l'estuaire s'effectue grâce aux points de repère verticaux (clochers, tours...) qui se distinguent dans le paysage horizontal du Médoc. La Tour de By, la tour Carnet, la tour de Castillon, le clocher de Pauillac font partie de ces éléments de repère (voir carte de 1747).

Jusqu'à une époque récente, environ 1960, un trafic considérable animait les deux rives : commercial premièrement mais également touristique pour les premiers amateurs de bains de mer à Royan ou Soulac. D'innombrables gabarres, d'abord à voiles puis motorisées faisaient un va-et-vient constant d'un point du Médoc à un autre. Elles circulaient, chargées de paille et de foin, ou de jonc pour lier la vigne, de vivres, de barriques. Malgré tous les périls que représentait la navigation, la navigation fluviale est demeurée le seul moyen de transport jusqu'à l'amélioration des routes terrestres. Seul le port de Lamarque et son bac permettent encore aujourd'hui de traverser la Gironde pour rejoindre Blaye par voie fluviale.

De la deuxième moitié du 19e siècle à 1960, des paquebots de plus en plus gros vont sillonner régulièrement l'estuaire de la Gironde faisant un temps de Bordeaux le plus grand port français. En 1890, les appontements de Pauillac furent construits par Gustave Eiffel.



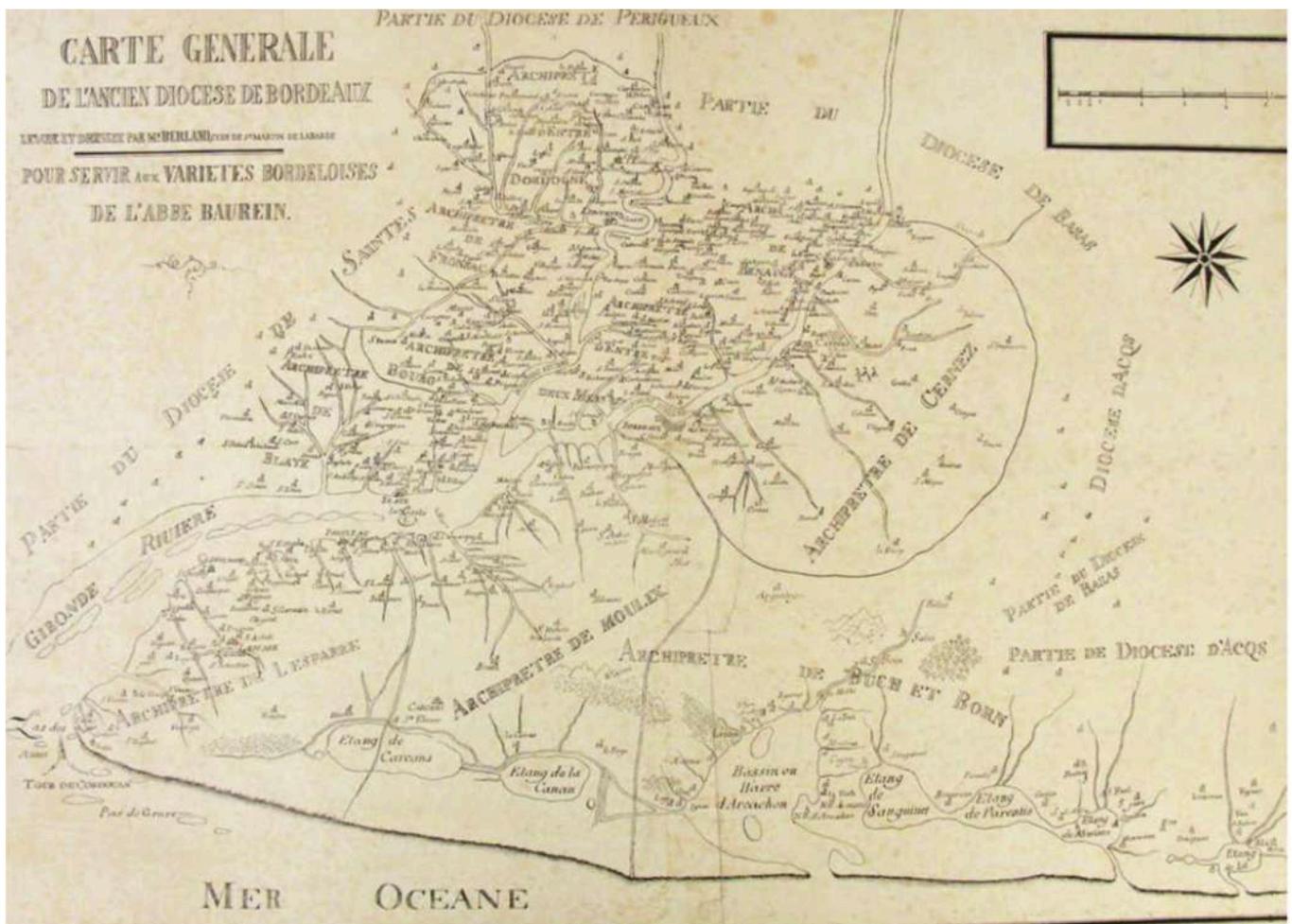
Paquebots en charge aux appontements de Pauillac (entre-deux guerres)

#### 4. L'urbanisation liée à l'eau

La carte ci-dessous montre les esteys et voies d'accès aux villes et villages. Elle illustre un tout autre mode de déplacement et d'accessibilité aux bourgs très différent de ce que l'on connaît aujourd'hui. Tournés vers l'estuaire les bourgs et villages communiquent entre eux et rejoignent l'estuaire par voie navigable.



Le rôle des voies navigables, esteys et canaux pour accéder aux bourgs et villages



Carte de 1876 dressée par l'abbé Berland montrant le diocèse de Bordeaux sous l'Ancien Régime, source : Archives départementales de la Gironde cote 2 Fi 1501

La carte de 1876 montre la vie concentrée autour de l'estuaire. L'océan souligné par un trait noir épais illustre les dangers qu'il représente dont il faut se protéger. La communication entre les deux rives de l'estuaire, la Garonne et la Dordogne est particulièrement présente dans cette représentation. Les villes portuaires sont retranscrites qu'elles soient sur l'estuaire ou sur les estesys.

L'activité autour de l'estuaire et des rivières a façonné tout un paysage construit qui constitue aujourd'hui un patrimoine encore présent.



Moulin de l'ancien château de Lesparre sur les bords



Usine Skawinski à Saint-Christoly-Médoc



Entre l'estuaire et le chenal, porte d'entrée vers les terres



Façade de Pauillac, vue depuis l'estuaire



Vue du bourg en hauteur de Saint-Estèphe depuis l'estuaire

## 5. Une histoire racontée au fil de l'eau

### > Habiter en façade sur l'estuaire

Les quais de Pauillac sont caractérisés par un front bâti, un large trottoir, une voie de circulation automobile, un mail de platanes, la roselière et l'accès à l'estuaire. La roselière était autrefois la zone d'échouage des bateaux avant que les appontements ne soient construits.

L'organisation urbaine de Pauillac est marquée par un front bâti sur les quais et des rues perpendiculaires à l'estuaire.



Les quais de Pauillac

### > Habiter entre le chenal et l'estuaire

Entre l'estuaire et le chenal, porte d'entrée vers les terres, les autres bourgs ou hameaux sur l'estuaire sont organisés en « poches bâties » alignées sur une route. L'évolution de cette typologie urbaine s'est globalement éloignée de l'estuaire pour former des lotissements pavillonnaires. Néanmoins, certaines constructions sont implantées en façade de l'estuaire. Le bâti s'implante globalement de deux manières. La première s'articule autour d'une route à proximité du chenal sans lien direct. La deuxième manière montre une implantation qui dialogue avec le chenal (constructions de part et d'autres).



Port de La Maréchale, entre le chenal et l'estuaire



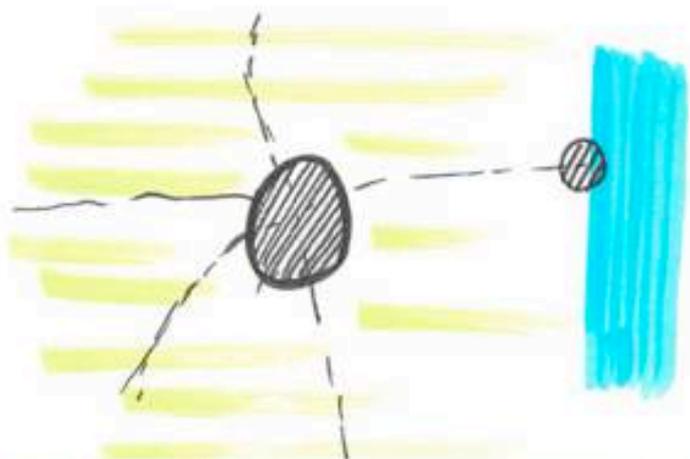
Port de By



Port de Saint-Christoly-Médoc

> Habiter à distance de l'estuaire

Les bourgs implantés à distance de l'estuaire sont souvent reliés à un port à proximité.



Le bourg de Saint Estèphe et son port



Queyzans et le port de Lamena



### > Les architectures et le fleuve

Qu'il s'agisse de bâtisses emblématiques ou de simples constructions, l'estuaire, par son immensité et sa lumière offre aux architectures un cadre exceptionnel dans lequel elles s'immergent.

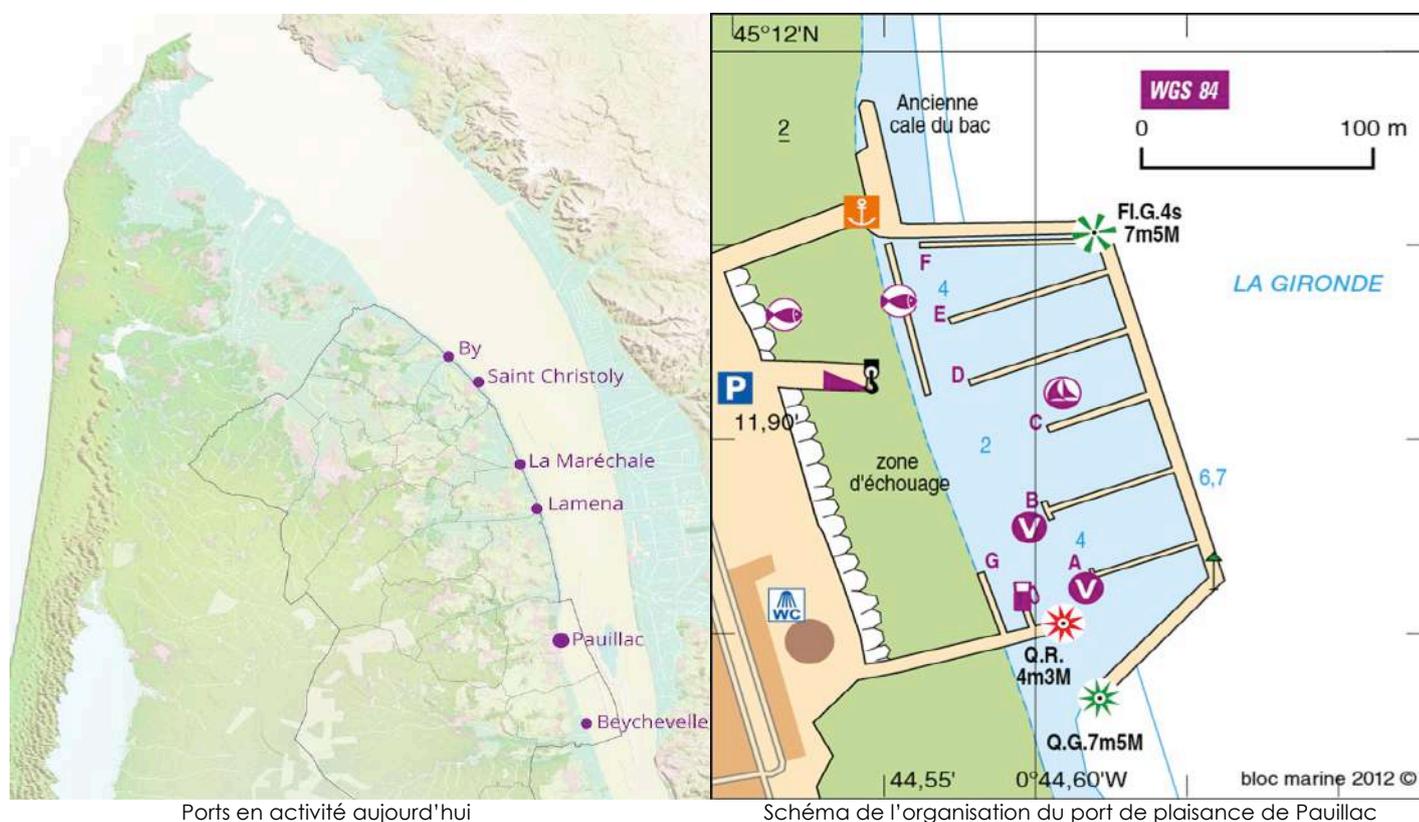
Deux exemples contrastés de constructions - château viticole et carrelet - qui, à leur manière, jouent d'une relation étroite avec le grand paysage et participent à sa mise en valeur.



## 6. Les ports

Aujourd'hui, les ports de Saint-Christoly-Médoc, By, Lamena, Beychevelle, La Maréchale et Pauillac sont encore en activité en tant que port de plaisance, de pêche ou touristique. A l'exception de Pauillac, les ports de plaisance sont aménagés au cœur des chenaux navigables à marée haute. Le Port de Plaisance est ainsi « détaché » de la ville et de ses quais pour s'avancer vers l'estuaire.

Cette configuration est l'inverse des autres ports de l'estuaire qui se situe dans le prolongement des quais.



## 7. De Shell à Airbus à Pauillac

La raffinerie de pétrole Shell de Pauillac en lien direct avec l'estuaire a permis l'essor de la ville dans la première moitié du XXe. Depuis 1985, le site de la raffinerie Shell est un terminal pétrolier. Le terminal de Pauillac du Groupe CIM-CCMP est dédié au stockage de distillats, principalement gazole et bio-gazole. Il possède un appontement privé pouvant accueillir des navires allant jusqu'à 30 000 tonnes. L'expédition des produits se fait par pipeline privatif relié aux installations des Docks des Pétroles d'Ambès à Bassens, principal centre d'approvisionnement de la région.



## 4.2 - L'image du terroir associée à la vigne et au vin

### 1. La terre cultivée

Depuis l'époque Gallo-romaine, on trouve des traces de vins du bordelais. Plus tard au Moyen-Âge, la vigne est cultivée pour le culte. En Médoc, les vignes sont organisées de façon éparse.

La présence de moulins à vent témoigne de la polyculture très présente dans le Médoc du XIXe.

Dans le Bordelais médiéval, la vigne n'apparaît pas seulement aux alentours des villes. Il s'agit d'un élément familier du paysage de campagne. Cependant, elle y a une place mesurée, pas plus de 20% des parcelles. La culture de la vigne est associée aux prés et aux cultures vivrières, à proximité des exploitations appelées maynes ou estages. Le vin produit sert à la consommation familiale, au culte et ne participe qu'indirectement au grand commerce par le biais du crédit et des redevances foncières.



Abbaye de Vertheuil

L'Abbaye de Vertheuil est une ancienne abbaye construite sur l'emplacement d'une villa gallo-romaine. Intégrée dans le bourg de Vertheuil elle constitue un point de repère vertical au milieu des vignes.

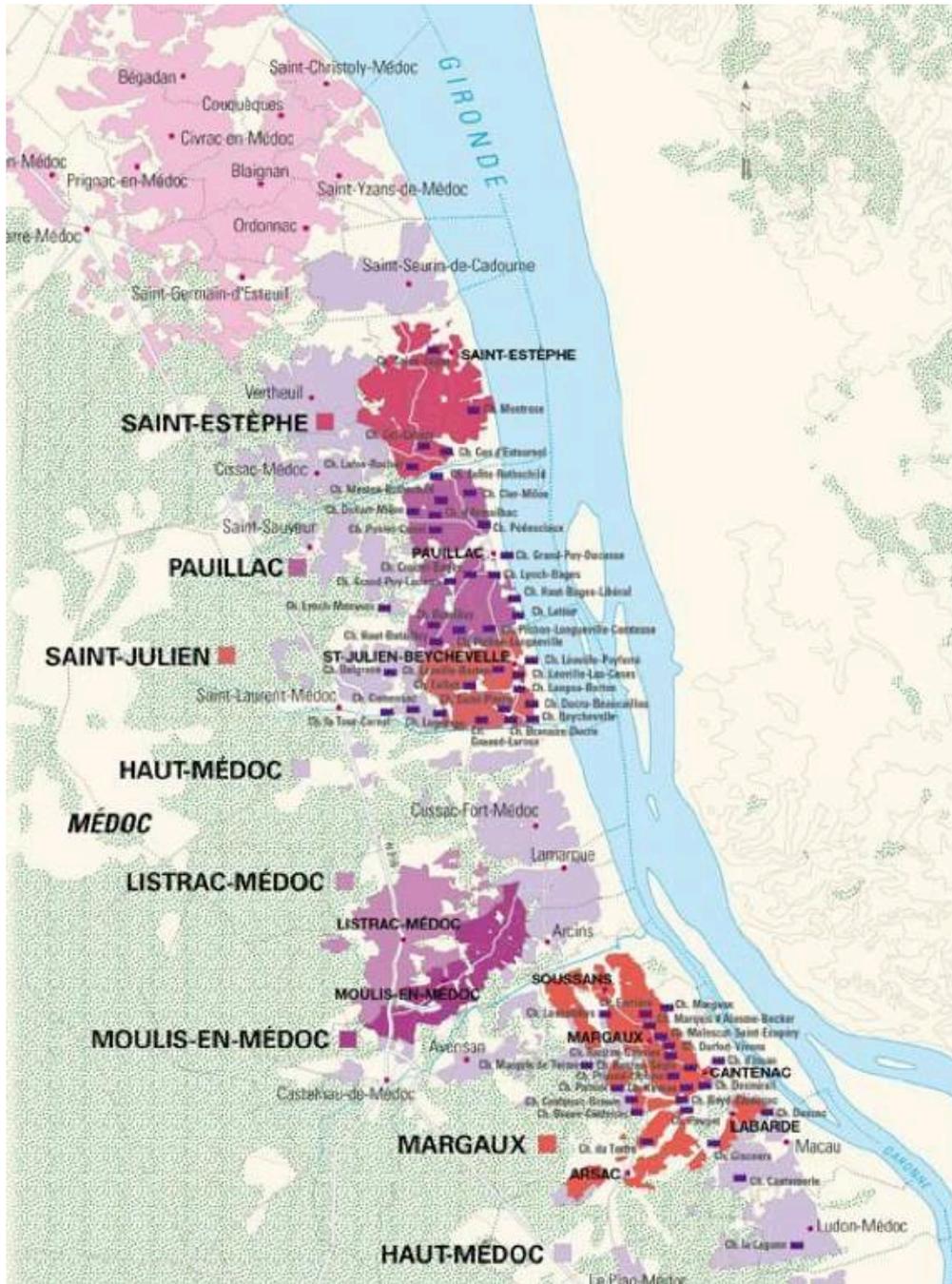
Les hameaux non viticoles s'organisent avec une maison et ses dépendances (grenier ou chai) ou en bourdieux (propriété polyculturelle à dominante viticole souvent d'un seul tenant, pouvant s'apparenter à un domaine, avec ses bâtiments) en alignement sur une place, une rue ou une cours avec puits ou lavoirs)

En Médoc, l'occupation humaine se concentre à l'est en bord de Garonne. A l'ouest demeure la forêt et la lande. La vigne est intégrée à la polyculture puis à partir du XVIe débute le vignoble commercial. A la fin du Moyen-Âge, les citadins investissent l'arrière pays et y développent la viticulture notamment en Médoc. Les bourdieux sont implantés entre le XIVe et le XVIe siècle. Ces domaines à vocation commerciale sont les ancêtres des châteaux actuels. Au milieu du XVIIe, c'est la fin du vignoble du Moyen-Âge. Commence alors le vignoble d'élite.

## 2. Terre de vignes et de châteaux

La grande majorité des constructions date de la fin du XIXe siècle voire du XXe siècle pour le bas Médoc (au nord de Saint-Estèphe). Cette urbanisation est liée au développement de la vigne à cette époque. L'urbanisation liée à la vigne s'organise autour des châteaux. Des maisons pour les ouvriers agricoles sont construites à proximité ainsi que les chais faisant ainsi une organisation en hameau ou en bourg.

Au XVIIIe, le renouveau viticole transforme le paysage économique ainsi que les modes de vinification. Des mutations foncières sont réalisées par la noblesse pour remodeler leurs domaines en les recentrant sur des terrasses de graves et en les confiant en faire-valoir direct à un régisseur, dirigeant tout un monde de salariés

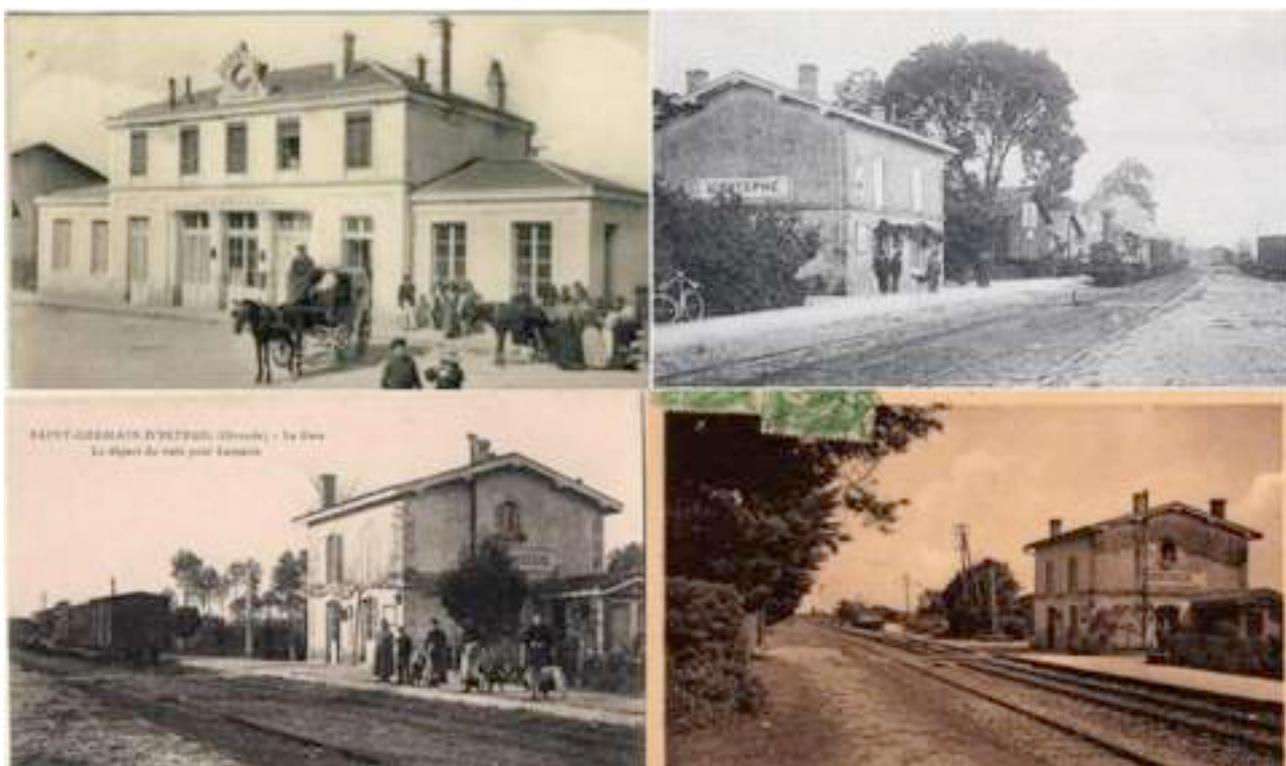


carte des vins du Médoc et leurs appellations



Le Second Empire est une période de prospérité pour la viticulture en Médoc et dans le bordelais. Passée la crise de l'oïdium, la production s'amplifie ainsi que les exportations vers l'Amérique latine et l'Angleterre principalement, mais aussi vers l'Allemagne et la Scandinavie, grâce à la baisse des droits de douane.

Ces exportations sont favorisées par le développement du chemin de fer. A cette époque, la viticulture se modernise par l'intermédiaire du perfectionnement de l'outillage viticole, la pratique éclairée des amendements et des engrais. Les opérations de drainage et les progrès de l'encépagement font partie de l'amélioration de la viticulture.



En haut, les anciennes gares de Pauillac et de Saint-Estèphe  
En bas, les anciennes gares de Saint-Germain-d'Esteuil et de Vertheuil

Au XIXe les crus du Médoc sont classés selon leur prix de vente. On retrouve parmi les premiers crus de 1886 : Pauillac, Margaux, Saint-Seurin-de-Cadourne et Saint-Julien-Beychevelle. Dans les seconds crus, on note la présence de Listrac-Médoc, Moulis, Saint-Laurent-Médoc et Saint-Estèphe.

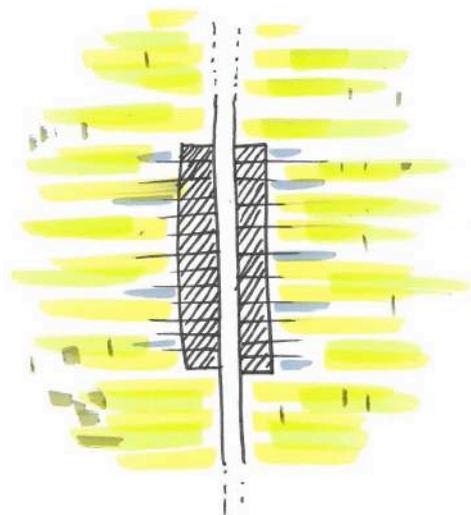
Après les crises de la fin du XIXe et la fraude généralisée sur les appellations des vins, les viticulteurs de la région bordelaise s'organisent pour protéger leurs noms. En 1908, une géographie des vins de France est établie. Apparaissent alors les appellations pour la région de Bordeaux : Médoc, graves sauternais, Saint Emilion et côtes reprises dans le décret du 18 février 1911 « en vertu des usages locaux, loyaux et constants ».

Il faut attendre 1935, pour que naissent les appellations d'origine contrôlée (AOC). Cette loi permet la fondation d'un « Comité National des Appellations d'origine des vins et des eaux-de-vie » qui allait devenir par décret du 16 juillet 1947, l'institut National des Appellations d'Origine des vins et des eaux de vie (INAO). Au moment de l'épidémie de phylloxéra les terres du bas Médoc en palus ont été davantage protégées.

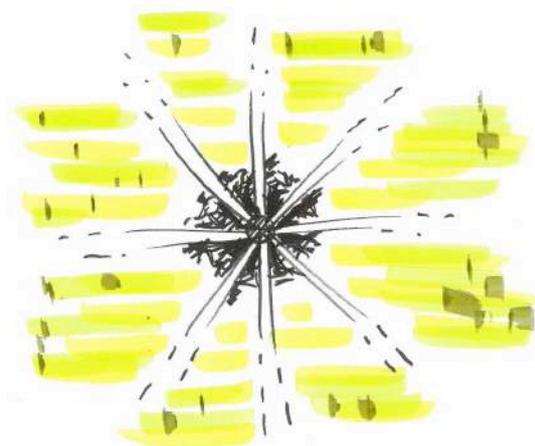
### 3. Habiter les vignes

#### > Organisation des typologies urbaines

Deux grandes typologies urbaines se dessinent au milieu du paysage de vignes : une urbanisation en Village-rue et une urbanisation en étoile autour d'un bourg.



Organisation en village-rue



Organisation en étoile autour d'un bourg



Village rue de Leyszac



Village en étoile de Saint-Yzans-de-Médoc

**Ces deux typologies urbaines connaissent deux évolutions distinctes : l'étalement le long des voies d'une part et la densification du bourg d'autre part.**

L'étalement le long des voies est important au sud du Médoc. La densification du bourg est très présente au nord du fait de la faible pression foncière. Néanmoins, la densification des bourgs s'observe également en Haut-Médoc où le prix des parcelles de vignes est élevé.

Quelques exemples des évolutions des bourgs :



Moulis-en-Médoc : coeur de bourg ancien autour de l'église témoin d'une organisation en village-rue et d'une évolution de la structure urbaine en étalement le long des voies.



Bourg d'Anseillan à Pauillac : un bourg ancien et quelques constructions récentes qui confortent le bourg



Bourg de Beychevelle à Saint-Julien-Beychevelle : le bourg ancien et les constructions récentes forment un bourg compact.

#### 4. L'inscription des bourgs dans le paysage des vignes

L'inscription dans le paysage de vignes des bourgs s'effectue généralement en sommet de crête. Les bourgs dominés par le clocher de l'église forment un repère vertical dans le paysage.

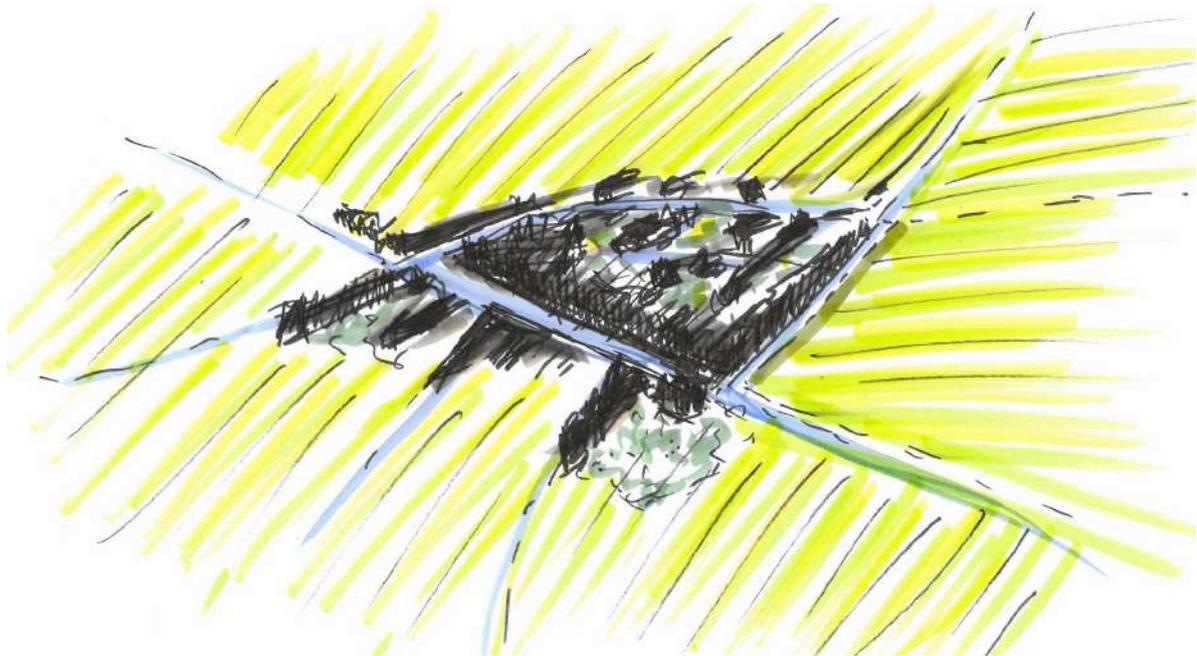


Un bourg entouré de vignes dominé par son clocher

Les bourgs peuvent aussi s'inscrire de manière plus horizontale avec des hauteurs de constructions ne dépassant pas un étage voire un étage et demi. Une séquence vignes-bourg-vignes s'instaure.



Un village-rue inscrit au milieu des vignes



Inscription du bourg dans le paysage des vignes - un contraste qui repose sur des masses bâties resserrées et de vastes étendues viticoles

Les développements urbains récents de maisons pavillonnaires le long des voies amène une inscription dans le paysage très différente. En effet, les habitations entourées d'un jardin individuel organisent une limite franche entre les vignes et les jardins privés. La séquence vigne-bourg-vigne n'est pas lisible. Seule la séquence des clôtures des jardins et des constructions rythme la traversée de ce paysage.

L'inscription dans le paysage des vignes du Médoc revêt ainsi des caractères différents selon l'organisation urbaine des bourgs.



Étiement de maisons pavillonnaires le long d'une voie de circulation tournant le dos aux vignes limitrophes.

## 5. Caractéristiques des espaces urbains des bourgs au milieu des vignes

Le traitement des espaces publics majeurs des bourgs comme la place de l'église, de la mairie ou du marché peut être minéral ou végétal, tenu ou ouvert. La place de l'église de Moulis-en-Médoc illustre une place ouverte et végétalisée. Certaines maisons ont leur jardin qui donne sur cet espace. Les commerces organisent cet espace de manière minéralisée devant leur façade commerciale.



Place de l'église de Moulis-en-Médoc

La place de l'église de Couquèques offre une configuration très différente de la place de Moulis-en-Médoc. En effet, la rue met en place une perspective visuelle sur l'église autour d'un espace minéralisé. La végétation apparaît de manière anecdotique.



Composition urbaine autour de l'église de Couquèques

D'autres espaces publics comme les placettes naissent d'une dilatation de la rue. Par exemple à Saint-Estèphe, la placette est organisée devant la Poste et ce qui étaient autrefois un café. Cette placette est reliée par une venelle à la place principale du bourg.



Placette et venelle à Saint-Estèphe



Place minérale dans un quartier de Pauillac qui sert d'accès aux logements

## 6. Un dialogue entre les architectures et le paysage des vignes

La limite entre le bâti et les vignes peut prendre des formes différentes dans les organisations traditionnelles. Il démontre toujours un rapport étroit entre les constructions et le paysage des vignes. Ce rapport est aujourd'hui questionné au regard des problèmes de traitement qui tend à distancier le bâti des espaces viticoles.



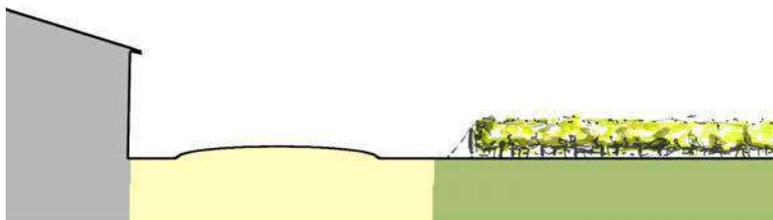
Constructions traditionnelles se découpant au milieu des vignes

Les vignes peuvent être mises en scène en relation directe avec le bâti. Le château Branaire-Ducru, par exemple, utilise les vignes en tant qu'élément paysager pour composer la perspective de l'entrée vers le château.

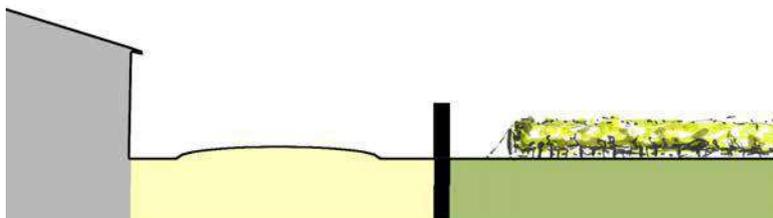


L'interface entre la vigne et le bâti peut prendre différentes formes.

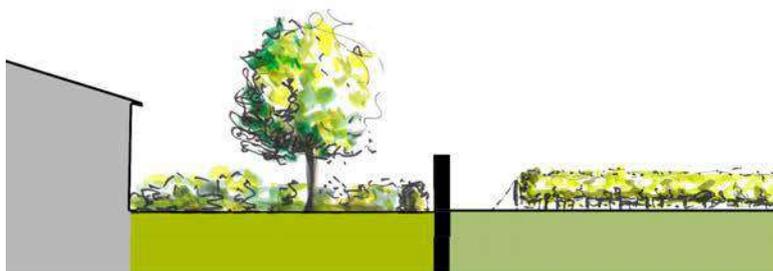
Front bâti et route constituent la limite avec les vignes.



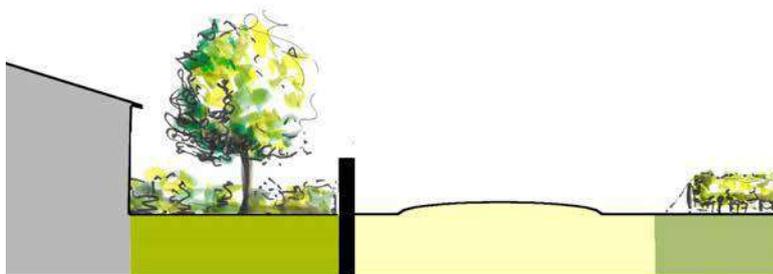
Les vignes sont entourées de murs.



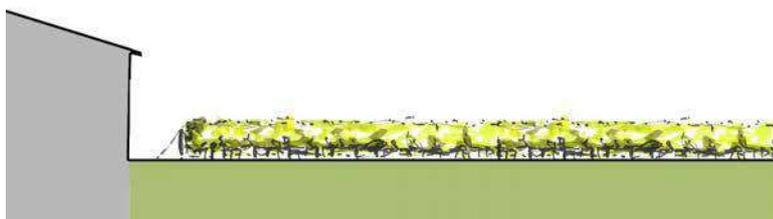
Le jardin privatif est l'interface entre la vigne et le bâti. Il est souvent clôturé de murs ou de haies végétales qui ferment l'espace privé.



Le jardin privé et une route font la limite entre les vignes et le bâti.



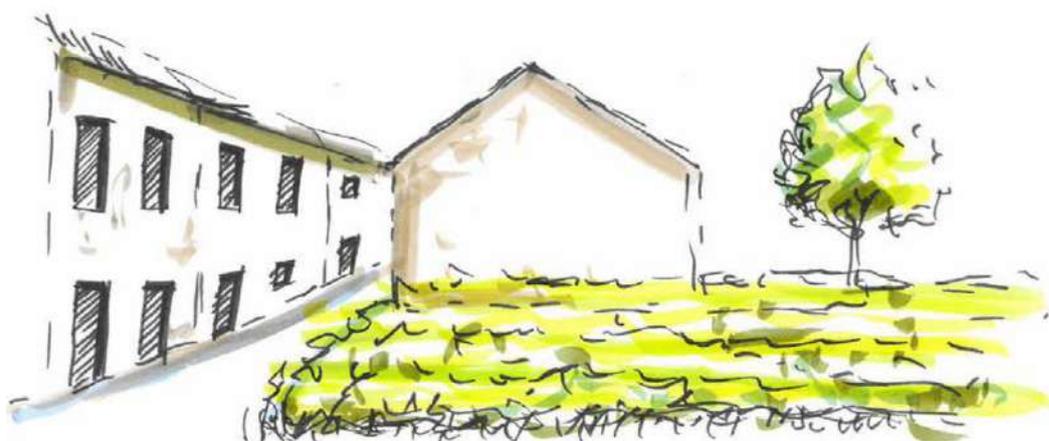
La vigne et le bâti sont juxtaposés.



La présence des champs de vigne s'invite au cœur même des espaces bâtis ou urbains. Elle constitue la toile de fond des paysages des bourgs et des hameaux



Percée visuelle de la rue vers les vignes

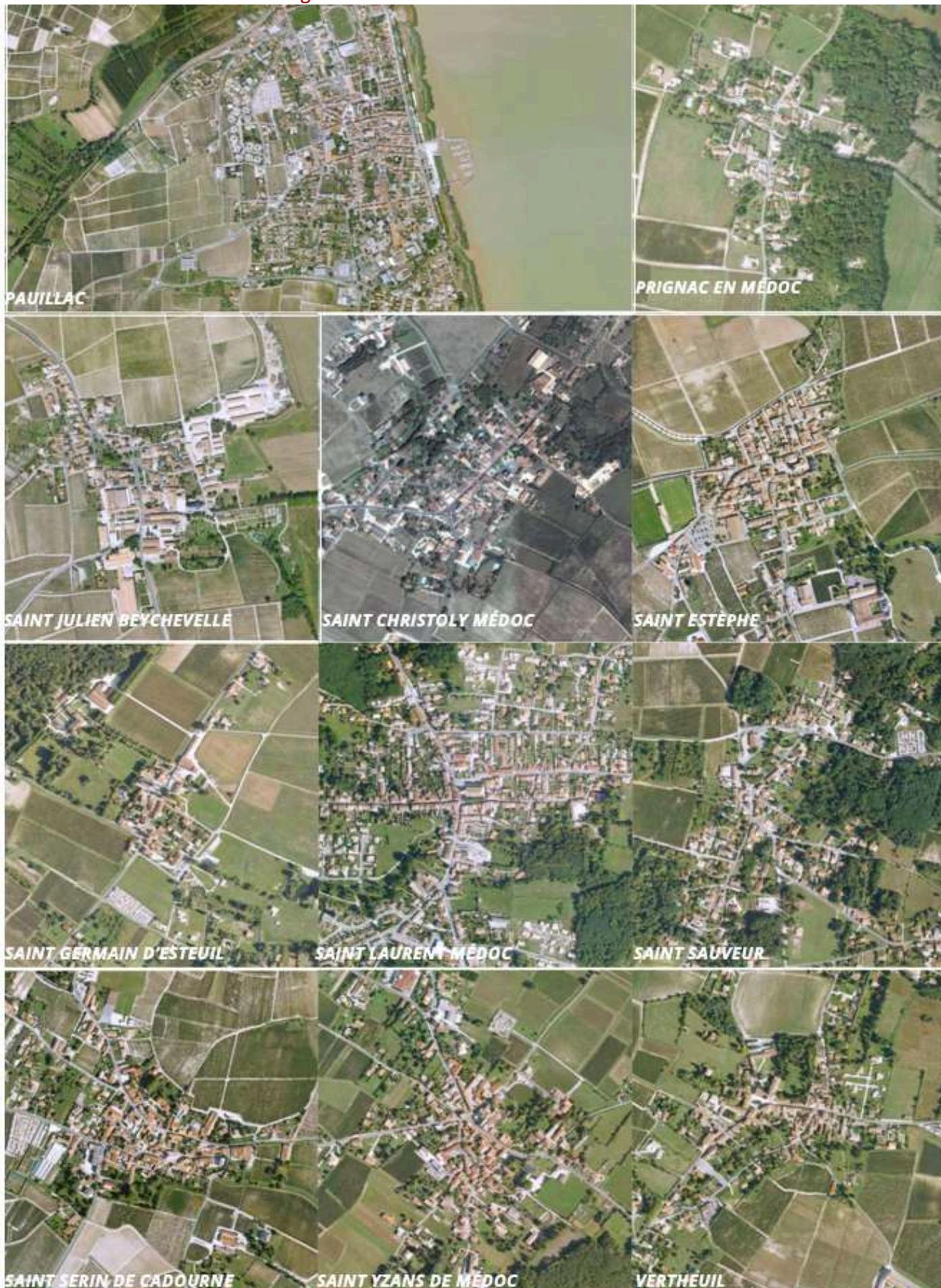


La vigne s'invite dans le bourg.

Vues aériennes des différents villages et villes du territoire estuarien



Vues aériennes des différents villages et villes du territoire estuarien - suite



## 5. Le territoire forestier

Une frontière imaginaire sépare les bords de l'estuaire de la lande devenue forêt au XIXe. Cette frontière passant par Listrac-Médoc et Castelnau-de-Médoc a opposé les « Ribeirous » et les « Landescots ».

### 5.1 - De l'assèchement des marais à la forêt exploitée

#### 1. Vents et marécages

Jusqu'au XVIIe siècle, le Médoc était une région très marécageuse et de ce fait fort inhospitalière. Par l'édit du 8 avril 1599, Henri IV décréta la nécessité d'assécher tous les marais du littoral. Ne rencontrant aucun esprit aventureux parmi ses compatriotes, pour se lancer dans cette aventure, il fit appel aux Hollandais (passés maîtres dans ce type d'ouvrages) et confia à un brabançon Maître Humphrey Bradley (avec le titre de « Maître des digues»), la concession des travaux.

De nombreux flamands vinrent dans les premières années du XVIIe siècle en Médoc où ils asséchèrent les fonds de l'Estuaire (les Mattes) aidés dans leur entreprise par la main d'œuvre locale. Certains noms de lieux actuels sont les témoins de leur passage comme « Polder de Hollande » à Lesparre-Médoc.

Le drainage des fossés, nécessaire au bon fonctionnement de l'assèchement, est un sujet de querelle récurrent depuis cette époque là. Le territoire du Médoc a été façonné pour gérer l'eau. Dignes, porte-à-flots, écluses, fossés sont autant d'éléments utilisés par l'Homme pour maîtriser les inondations et assécher les marais.

La carte de 1630 montre le contraste entre les villes de l'estuaire et leurs absences plus on avance vers l'océan. Demeurent, Brach, Le Porge, le Temple et Salaunes. Les Landes sont régies par un système agropastoral jusqu'au XIXe siècle.

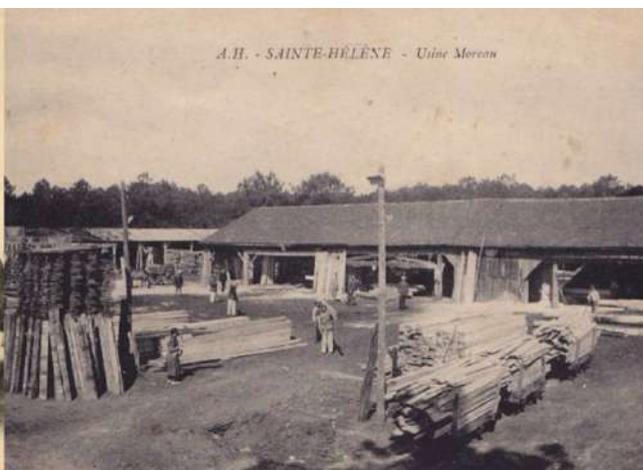
La loi du 19 juin 1857 a permis l'assainissement des marais à travers la création d'un réseau de crastes qui évacuent les eaux stagnantes. De plus, les dunes sont fixées par l'intermédiaire de la plantation de pins maritimes.

#### 2. La forêt exploitée

Les vastes déserts de la lande, ce royaume fiévreux avant que les pins et la résine l'eussent enrichi, n'attiraient que les bergers » François Mauriac. L'avènement du pin bouleverse ainsi l'économie. Il permet la fabrication de bois de construction, de poutres de mines, de poteaux et de la résine (gemme). La technique du gemmage existait déjà dans l'Antiquité Romaine pour le calfatage des bateaux, mais elle a pris une dimension bien plus conséquente sur tout le massif des landes



Usine de distillation à vapeur de Salaunes



Usine Moreau à Sainte Hélène en 1923 produisant l'essence « solidur »



Carte du Médoc en 1630. source :BNF



La résine « l'or des pins » et ses dérivées faisaient la richesse des résiniers. A l'inverse, les vigneron à cette époque étaient les parents pauvres du Médoc. Les Guerres mondiales ont vidé la forêt de ses gemmeurs et la résine s'est moins bien vendue, remplacée peu à peu par les produits pétroliers. Ainsi, le gemmage connu son apogée avant la crise de 1929 pour ensuite connaître un long déclin et une disparition dans les années 1980.

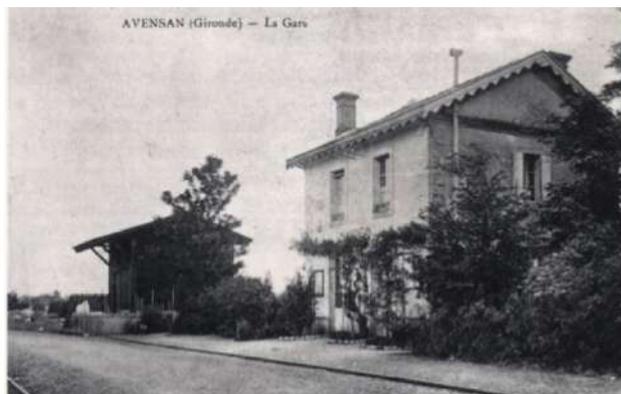
Des lignes de chemin de fer traversent le territoire pour répondre aux besoins de l'industrie du bois et de la résine. Le Médoc est maillé en boucle de Soulac à Bordeaux en passant par Pauillac puis de Bordeaux au Porge via Facture pour terminer la boucle à Lesparre-Médoc. Une ligne directe permet de la traverser en réalisant Bordeaux-Lacanau. Castelnau-de-Médoc en dehors de la boucle est desservie par une ligne spéciale de même pour Lamarque.

Les gares nouvelles créées avec le chemin de fer sont réalisées selon deux modèles : le grand pour les gares de première classe comme à Lesparre-Médoc, baptisée gare du Médoc, et le petit pour les gares de seconde classe comme au Porge. Elles sont le vestige du début d'un développement économique au XIXe siècle et du premier désenclavement du Médoc.

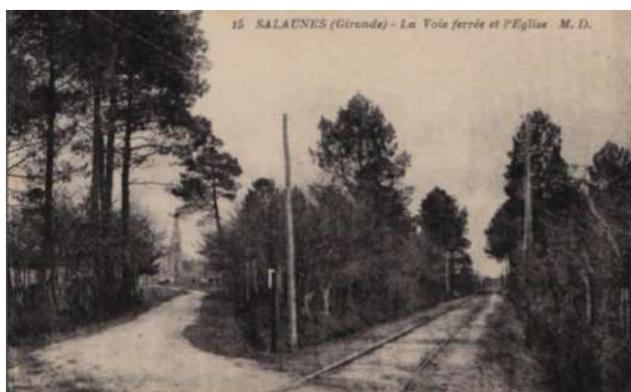
La ligne Lesparre-Facture est desservie par des omnibus à vapeur jusqu'en 1948. Plus tard viendront les « michelines », rouges et blanches. Il s'agit d'autorails qui divisent le temps du voyage par deux.

Cette ligne a cessé de fonctionner en 1978. Aujourd'hui, les anciennes gares ont changé de vocation tout comme les rails qui sont désormais sont une piste cyclable. Quant à la gare du Porge, elle abrite la Croix-Rouge locale.

Les scieries ponctuent le territoire de la forêt. De nos jours, la pâte à papier notamment produite à partir du pin maintient l'industrie du bois.



Gares du Porge et d'Avensan



Voie ferrée à Salaunes et vue de la ligne ferroviaire Lesparre-Facture

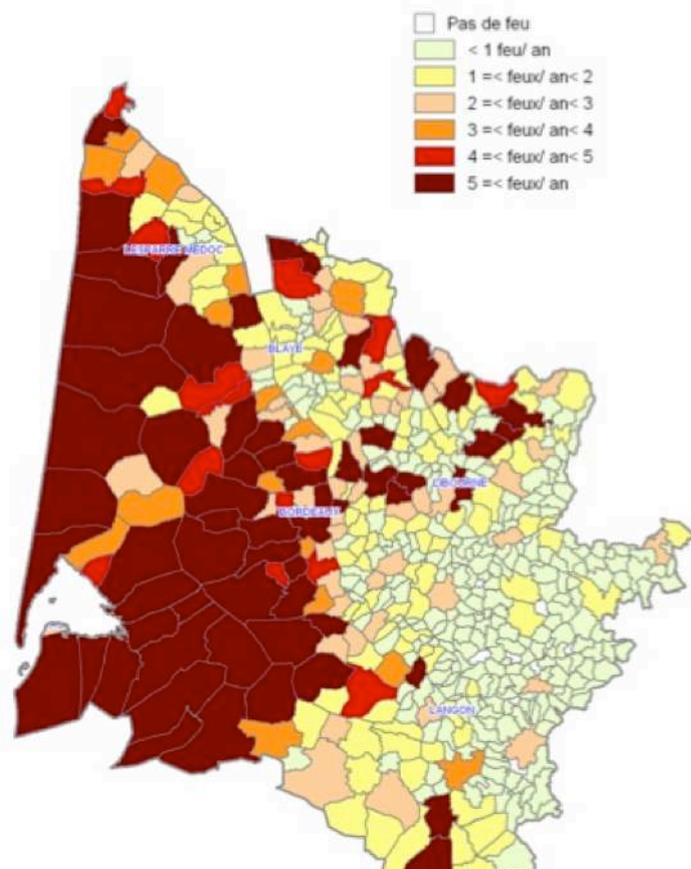


Carte routière et viticole de la Gironde en 1886 : le chemin de fer est représenté par un trait rouge.



### 3. Les risques de feu de forêt

Fréquemment détruite par des incendies, la forêt du Médoc a du être aménagée en conséquence. Les départs de feu dans les forêts du Médoc sont très fréquents comme le montre la carte ci-dessous.



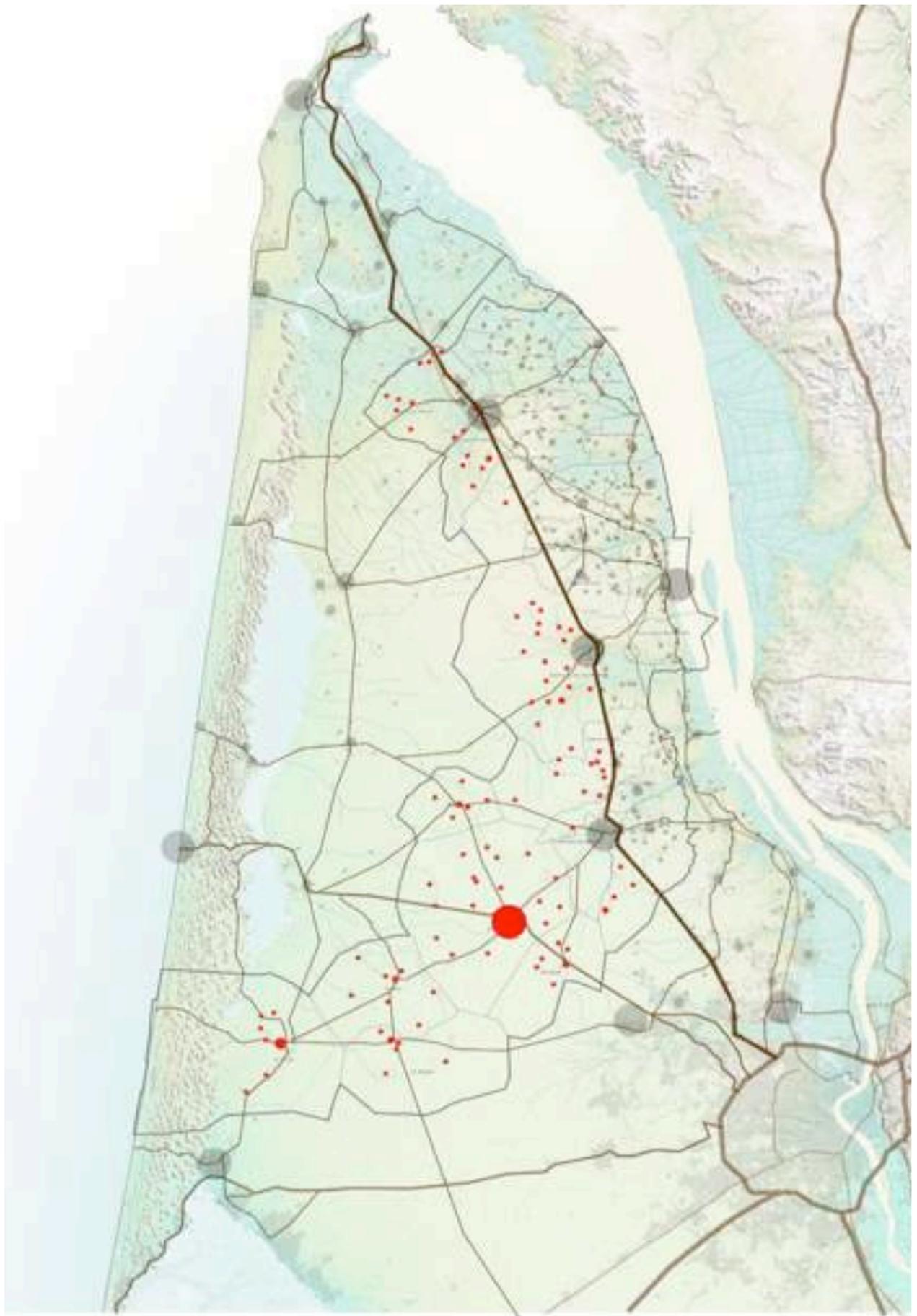
Nombre de départ de feu entre 1995 et 2006  
source : Atlas des feu de forêt de Gironde

Le 18 juillet 1989, un incendie éclate entre Le Porge et Lacanau. Attisé par un vent soufflant à 25 kilomètres heure, le feu se propage dans Le Porge, après avoir sauté un pare-feu de 50 mètres. Le 19, plusieurs foyers se rallument, le feu atteint le camping de la Grigne, que les pompiers font évacuer (2 800 estivants), de même que la plage du Gressier (12 000 personnes), puis le village naturiste de la Jenny. On ne déplore aucune victime humaine, heureusement, mais les flammes ont ravagé 3 800 hectares de pins. La forêt meurtrie mettra plus de dix ans à se reconstituer, avant d'être frappée à nouveau par la tempête de 1999.

Après le terrible incendie de l'été 1989, la sécheresse exceptionnelle du printemps fait craindre le pire pour la forêt girondine. Parti des portes de Bordeaux, dans la nuit du dimanche 1er avril 1990, un immense incendie arrive, en une dizaine d'heure, aux premières maisons de Carcans. Le feu fait deux fois plus de dégâts en quatre fois moins de temps qu'en juillet 1989 : 6 000 hectares sont dévastés entre Saint-Aubin-de-Médoc et Carcans.

Le 8 août 2004, dans l'après-midi, 300 hectares de forêt partent en fumée dans le Sud du Médoc, à Sainte-Hélène. Plus de trois cent pompiers s'activent jusque dans la nuit pour maîtriser le feu, attisé par un fort vent (plus de 60 kilomètres heure), sans faire de victimes, ni détruire d'habitations. Plus récemment, en avril 2017, un incendie s'est déclaré à Cissac-Médoc en Gironde, brûlant plus de 1100 hectares de forêt.

**Ce risque qui pèse sur toutes les constructions situées au cœur de la forêt impose la mise en place de dispositifs de pare-feu, consistant à entretenir une bande libre et non arborée entre les bâtiments et la lisière forestière, limitant ainsi les risques de propagation du feu.**



Densité d'occupation des villages, des hameaux et des écarts dans le territoire forestier

## 4. Habiter la forêt

**La plupart des entités bâties du territoire forestier s'organisent sous forme de villages, de hameaux et d'écartes constitués essentiellement de fermes.**

Ces groupements bâtis se caractérisent plus par leurs espaces ouverts que par la densité de bâti qui reste faible. Ils constituent cependant l'image des repères et des lieux de vie locale au cœur de la vaste étendue forestière.

Soumis à une forte pression foncière, les évolutions récentes principalement pavillonnaires, en diffus ou en lotissements, développent une urbanisation qui privilégie l'étalement urbain et le mitage sur un territoire plat qui présente peu de contraintes d'extension.

**Il convient cependant de s'interroger sur la façon de contenir ce développement urbain à travers la question des limites et des lisières urbaines. Par ailleurs, tout en restant dans des densités basses, équivalentes à l'existant, ne faut-il pas penser d'autres formes d'organisation plus groupées et collectives qui privilégieraient le lien social et la vie locale ?**

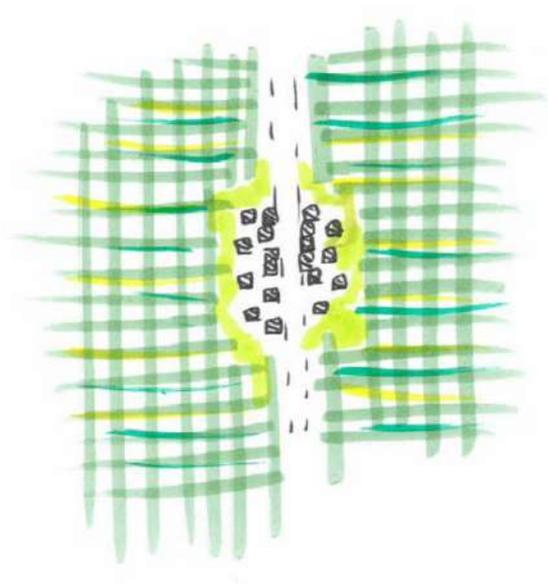


Les villages forestiers traditionnels sont implantés dans une clairière à la croisée des routes et à proximité de cours d'eau. Les constructions s'organisent autour de l'église, implantées librement sur une prairie dégagée communément appelée "airial".

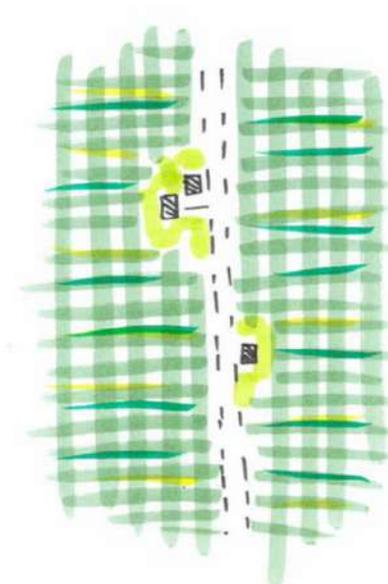
Cette organisation souffre aujourd'hui d'une forme d'altération liée, d'une part, à l'aménagement souvent « routier » des voies de circulation, et, d'autre part, au modèle d'urbanisation récent à dominante pavillonnaire et dont les constructions sont posées au milieu de terrains clôturés. L'effet de clairière disparaît peu à peu pour laisser place à de larges trouées au milieu desquelles le paysage bâti tend à se banaliser.

## 5. L'implantation des villages le long des routes

Les villages forestiers se situent à proximité d'une route importante. Celui-ci peut s'organiser de manière groupée ou de façon éparse le long de la route.



Organisation groupée



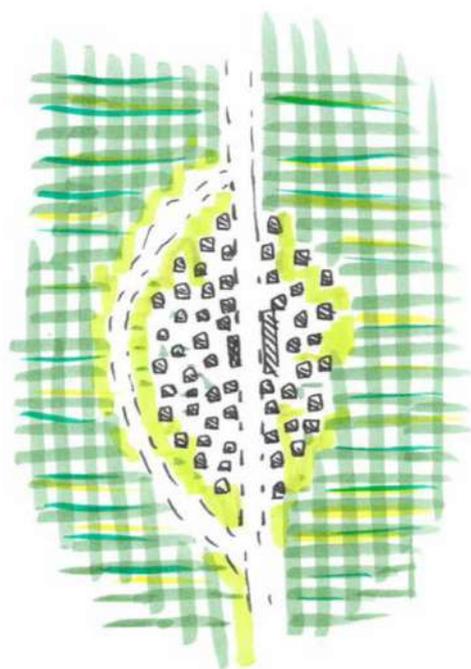
Constructions éparse



Exemple de constructions éparse le long d'une route sur la commune de Sainte-Hélène

Partant de ces deux modèles, trois formes d'évolution se dessinent :

- la première se caractérise par l'élargissement du bourg en tissu pavillonnaire qui reste contenu par la déviation de la route initiale.
- la deuxième se manifeste par une extension des constructions le long de la route
- la troisième s'opère sous forme de lotissements pavillonnaires en retrait par rapport à la route et qui se développent en profondeur.



Élargissement du bourg à l'intérieur du périmètre délimité par la voie de contournement



Étiement du bourg le long de la route



Implantation de lotissements pavillonnaires en retrait par rapport à la route principale

## 6. L'implantation d'un bourg à la croisée de plusieurs routes

L'implantation des villages à la croisée de plusieurs routes amène une typologie relativement proche de l'implantation de long d'une seule route. L'étalement se réalise la plupart du temps le long de ces différentes voies de circulation de manière diffuse.



Bourg d'origine



Évolutions récentes



Brach en 1937



Brach aujourd'hui

## 7. Les conséquences du développement pavillonnaire

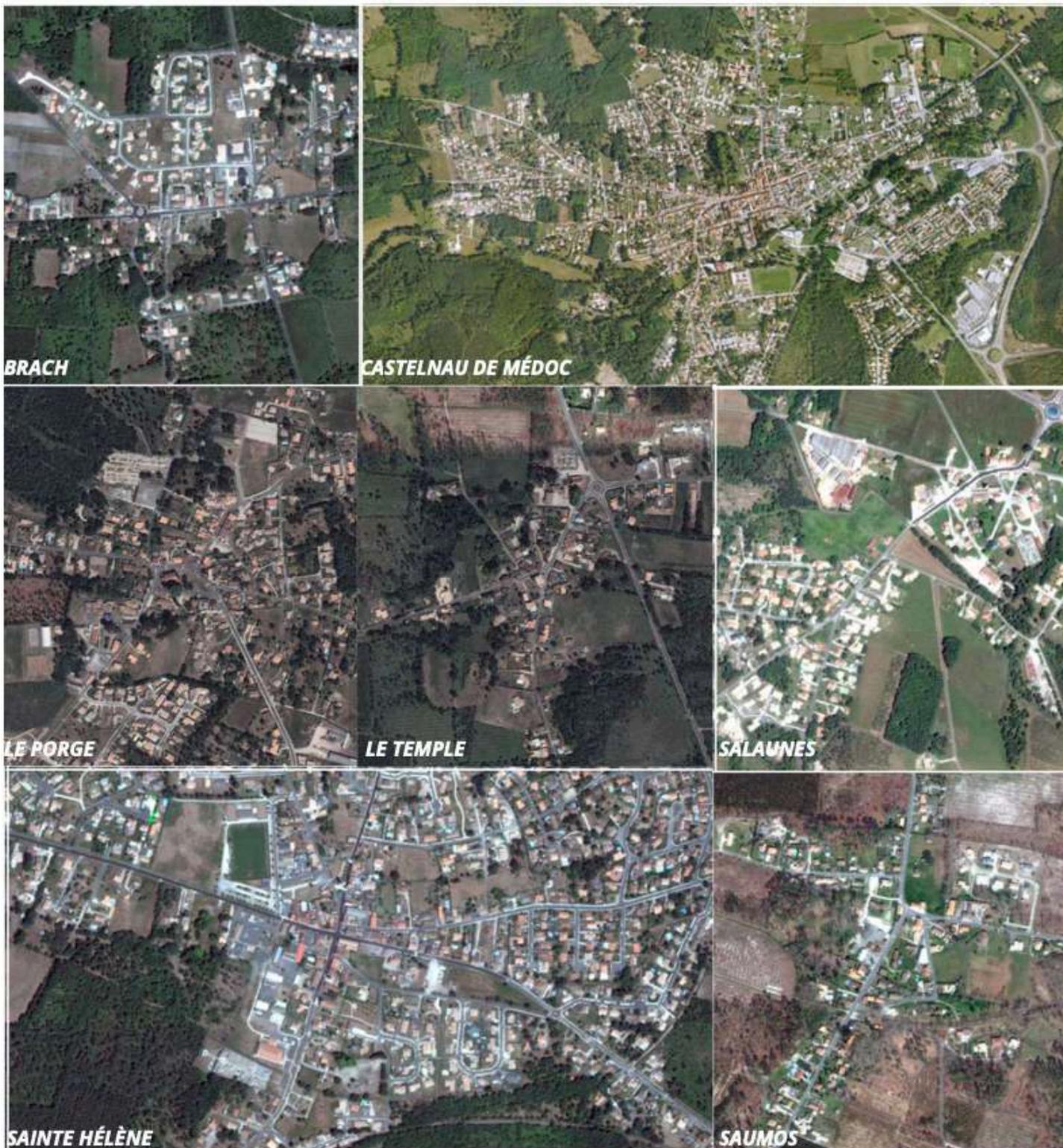
Les conséquences du développement urbain des dernières années qui s'est opéré de façon diffuse sur le territoire aboutissent à plusieurs constats :

- on constate tout d'abord une déprise du bâti ancien et des centres-bourgs au profit des constructions individuelles récentes. D'autre part, ce modèle d'urbanisation privilégie un mode de vie replié sur soi au lieu de favoriser le lien social
- malgré ses vastes étendues, le paysage forestier se retrouve de plus en plus mité de constructions nouvelles. Il devient rare de pouvoir poser le regard sur des lieux sans que le paysage ne soit parasité de constructions nouvelles
- les nouveaux quartiers pavillonnaires semblent gagner peu à peu sur la forêt sans comprendre quelles seront les limites du développement urbain. L'absence de cohérence et de lisibilité entre espace urbain et espace naturel tend vers une perte d'identité et un sentiment de banalisation des paysages construits
- enfin, l'absence de prise en compte environnementale des constructions et des formes urbaines tend vers une prise de risque de plus en plus accrue, face aux menaces qui pèsent sur le territoire.



Des quartiers pavillonnaires qui banalisent le paysage

Vues aériennes des différents villages et villes du territoire forestier



## 6. Le territoire habité de la RD1215

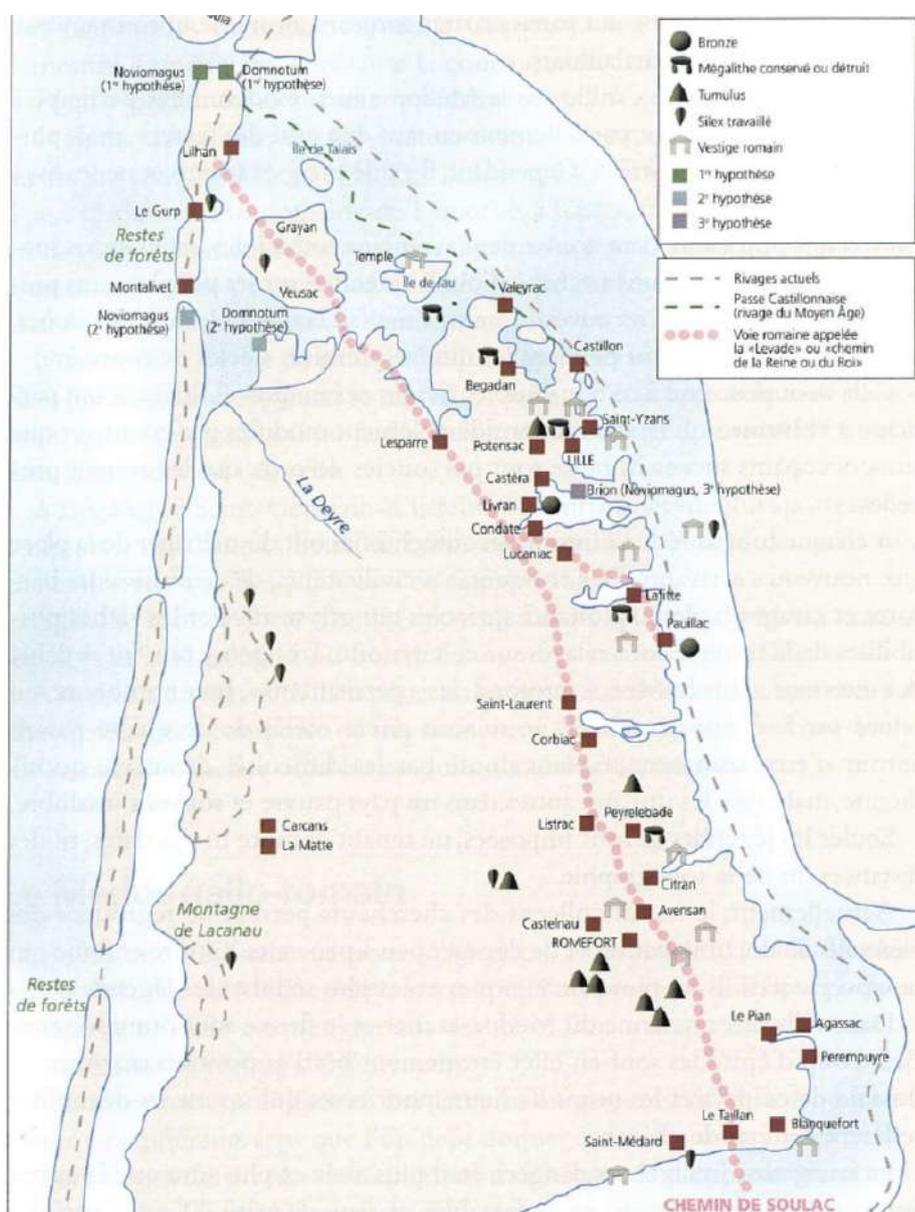
### 6.1 - De la voie romaine à la RD 1215

Les landes du Médoc sont des terres pauvres et marécageuses. Cependant, une importante voie romaine, la levade structure le territoire. Le commerce des vins, mais surtout du sel et de l'ambre se développe.

#### 1. La « levade » ou « lebade »

La levade allait probablement de Bordeaux à Soulac. Après la chute de l'empire romain, elle ne fût pas entretenue à l'exception de certaines parties. Au XVIII<sup>e</sup> siècle, l'intendant Tourny créa la route royale avec un tracé différent de la levade en utilisant tout de même certaines parties afin de répondre aux besoins de développement de l'activité viticole. Ces voies relient Soulac à Bayonne (la via Medullica).

Le port de Soulac reçoit les pèlerins venant de Bretagne, de Normandie et d'Angleterre.

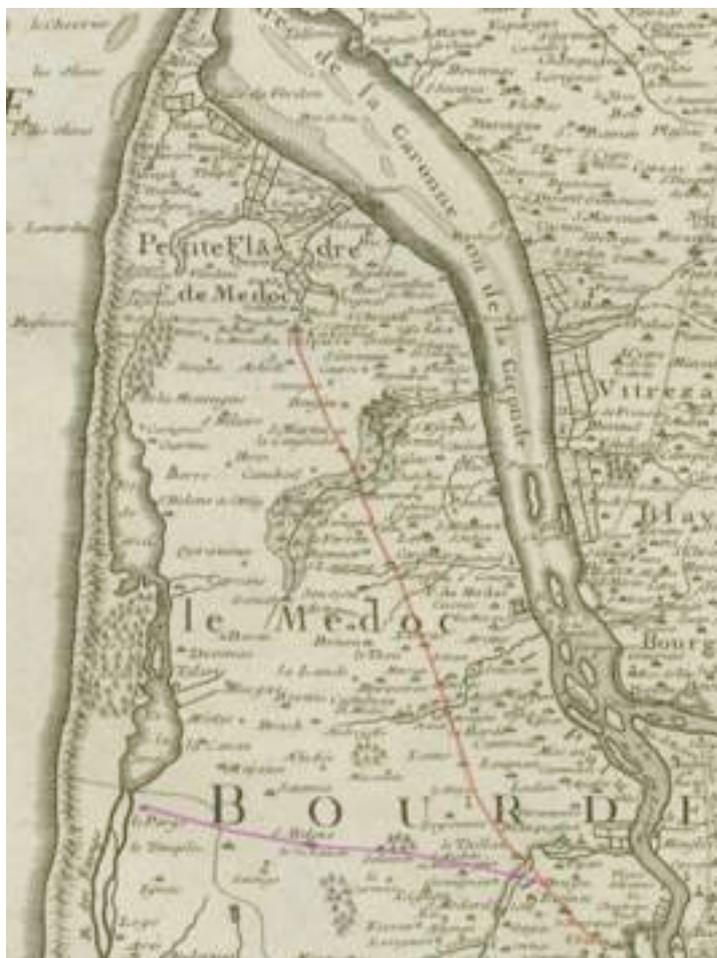


Tracé de la voie romaine traversant le Médoc

En parallèle, la route des châteaux est aménagée. Des voies transverses permettent de relier ces deux voies majeures.

Le tracé en rouge désigne la voie royale Lesparre-Médoc - Bordeaux basée sur les tracés de la voie romaine. En violet est représentée la voie Le Porge-Bordeaux. Ces deux voies irriguaient à elles-seules le Médoc en 1714.

La route nationale 1215 reprend en partie ce tracé. On note que Castelnau-de-Médoc n'est pas sur le tracé de la levade. En effet, Castelnau-de-Médoc fût implantée au XIe siècle.



Carte du « Bourdellois » 1714 - G. Delisle

## 6.2 - La RD 1215, vitrine du territoire médocain ?

Il s'agit de comprendre la fonction de la RD 1215, en tant qu'axe routier traversant le Médoc, et au rôle structurant de son tracé à l'échelle du Médoc et aux images qu'elle renvoie du territoire pour les différents usagers qui l'empruntent régulièrement ou ponctuellement. Deux constats majeurs s'imposent :

- le sentiment de traverser les arrières du territoire
- l'impression que les images que renvoie le parcours ne soient pas suffisamment évocatrices de la diversité et des richesses du territoire médocain.

En effet, peu de villes ou de villages sont traversés ou bien dans de mauvaises conditions (Listrac-Médoc, Lesparre-Médoc). Les territoires estuariens et forestiers semblent lui tourner le dos et sont peu perceptibles. Le tracé renvoie une image de territoires de périphérie par la présence d'activités peu qualitatives et le caractère très fonctionnel de la voie.



Le contournement de Castelnau-de-Médoc



Les arrières de quartiers pavillonnaires à Castelnau-de-Médoc vus depuis la voie de contournement



La traversée de Listrac-Médoc impactée par la circulation



Contournement de Saint-Laurent-Médoc

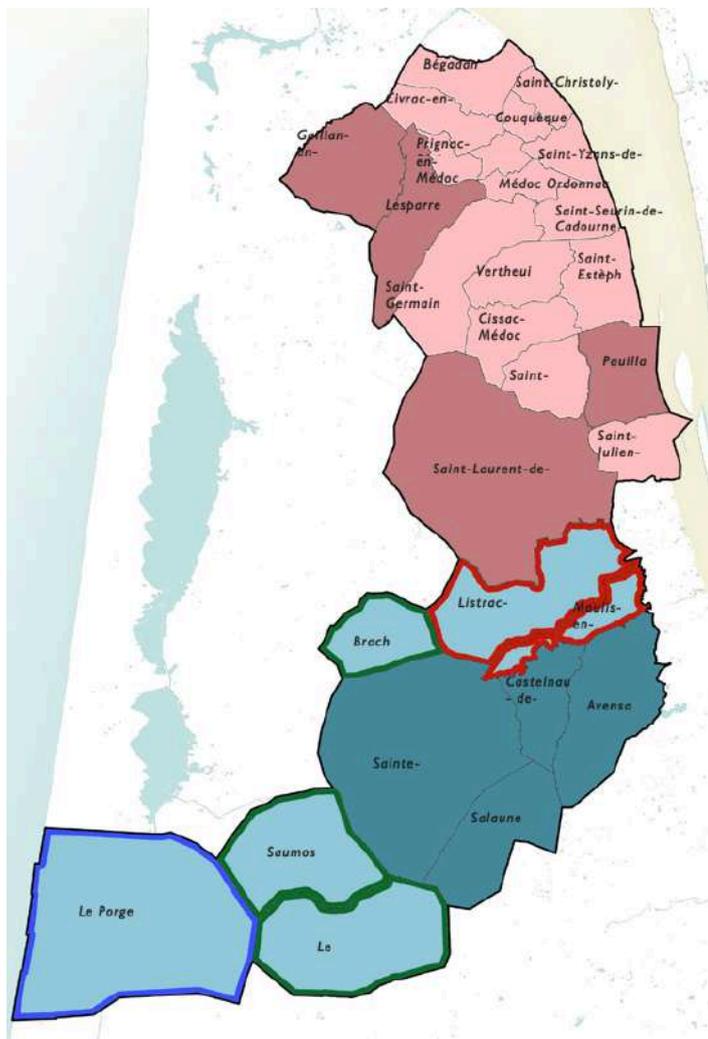


Entrée de ville à Lesparre-Médoc



Traversée de Lesparre-Médoc - un linéaire urbain peu structuré

## 7. La consommation d'espaces et ses caractéristiques sur le territoire du SCoT : dynamiques et évolutions récentes



Carte et tableaux de repérages pour l'analyse de la consommation d'espaces (code couleur)

CC MÉDULIENNE
Polarités
Castelnau-de-Médoc
Avensan
Sainte-Hélène
Salaunes
Villages forestiers
Saumos
Le Temple
Brach
Villages viticoles
Listrac-Médoc
Moulis-en-Médoc
Commune littorale
Le Porge

CC MÉDOC CŒUR DE PRESQU'ÎLE
Polarités
Lesparre-Médoc
Gaillan-en-Médoc
Pauillac
Saint-Laurent-Médoc
Villages
Saint-Julien-Beychevelle
Saint-Sauveur
Cissac-Médoc
Vertheuil
Saint-Estèphe
Saint-Seurin-de-Cadourne
Saint-Germain d'Estueil
Ordonnac
Saint-Yzans-de-Médoc
Prignac-en-Médoc
Blaignan
Couquèques
Saint-Christoly-Médoc
Civrac-en-Médoc
Bégadan

Limiter l'artificialisation des sols est une priorité qui s'est déclinée au travers des lois Grenelle, de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche et qui s'affirme comme un objectif essentiel de la transition écologique. Face à ces différents constats, les lois « Grenelle » ont acté l'engagement de lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, de lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, et d'assurer une gestion économe des ressources et de l'espace.

**Les données traitées par l'observatoire des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains (NAFU) le démontrent : avec un taux de 11,6 % des sols artificialisés sur le département, la Gironde se classe au dessus de la moyenne nationale à 9,5 %. Cette progression se fait majoritairement au dépens des espaces agricoles.**

## 7.1 - Les dynamiques de consommations sur le territoire Médocain

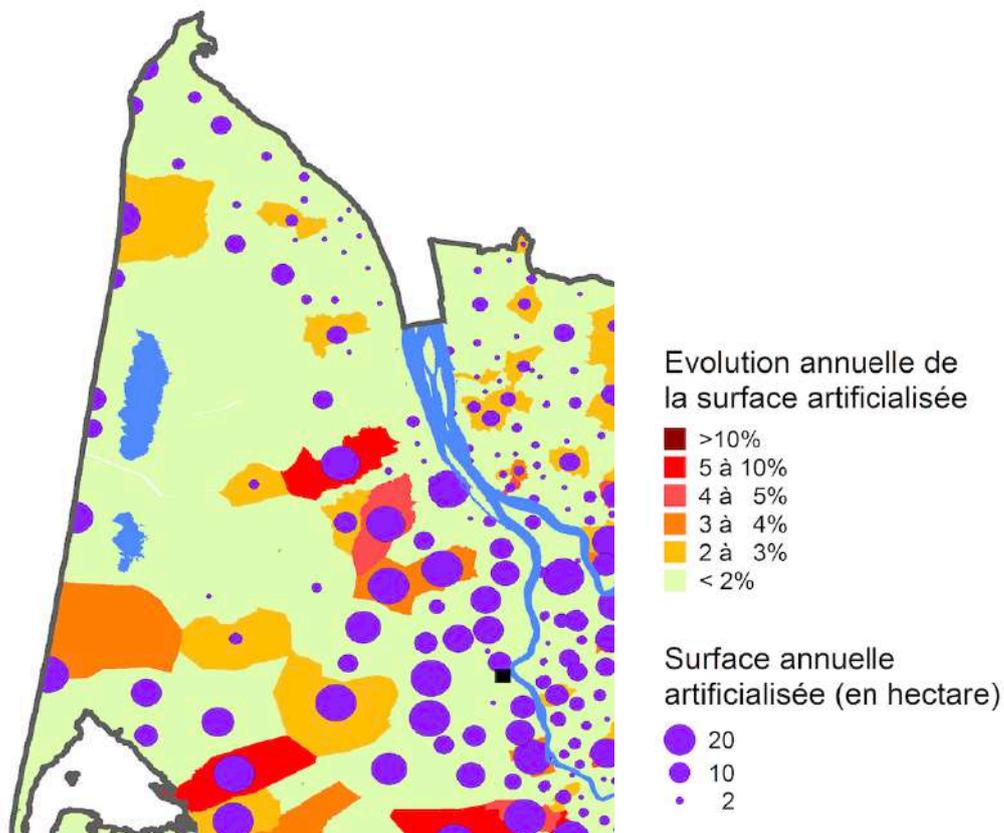
La lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols au profit de formes urbaines denses et compactes est donc une priorité pour la Gironde qui implique de mettre en œuvre une politique globale de maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. **Celle-ci s'impose d'autant plus sur le territoire médocain qu'il est réputé pour sa faible densité et son socle fragile et très contraint.**

Situé entre estuaire et océan, le Médoc est composé d'une bande littorale, de dunes sableuses et d'une portion du plateau landais. Différentes dynamiques d'urbanisation s'opèrent sur le territoire du SCoT Médoc 2033 avec des impacts sur la consommation **des espaces naturels et forestiers (NAF)**. La présence de communes forestières contraste avec le développement exponentiel des communes situées à proximité de la métropole bordelaise où se développent les constructions de maisons fortement consommatrices d'espaces NAF.

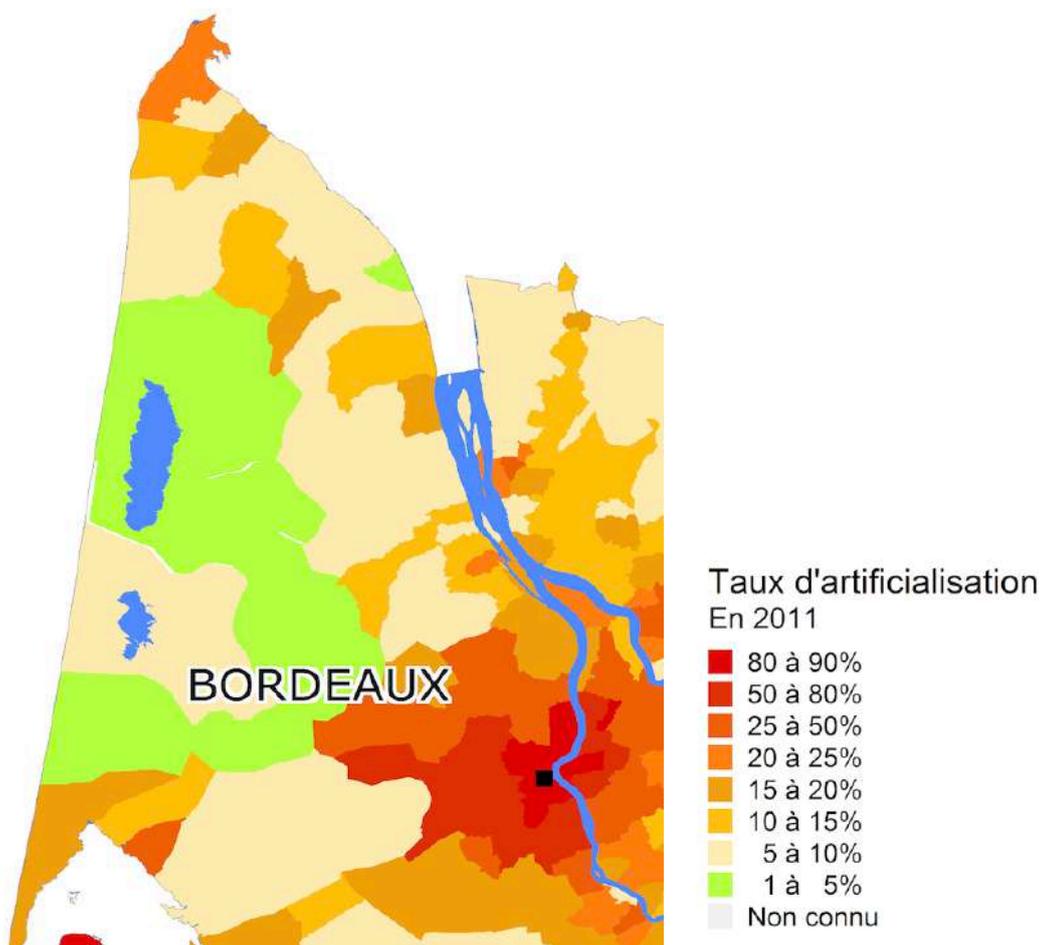
La création récente en 2019 du PNR Médoc vient renforcer la préoccupation sur la maîtrise de l'urbanisation en ayant pour vocation et objectifs dans sa chartre de « conduire une utilisation de l'espace sobre et qualitative en veillant à un équilibre entre espaces agricoles, naturels, forestiers et urbanisation »

**Le territoire du Médoc présente un taux d'espaces artificialisés faibles comparé à d'autres territoires. Cela s'explique par les espaces de landes et forêts historiquement peu urbanisés et d'une trame urbaine plus resserrée mais faible en population sur les territoires viticoles.**

Aujourd'hui, **des phénomènes de rattrapage s'observent dans les communes forestières qui disposent d'un espace peu contraint et sont soumises à la pression foncière de la métropole bordelaise**, au contraire des communes viticoles qui doivent composer avec les terroirs classés AOC. L'enjeu est donc de maîtriser et structurer l'urbanisation autour des pôles principaux du territoire. En effet, une partie des communes littorales et estuariennes du Médoc sont soumises à la Loi Littoral, qui leur impose des conditions de développement particulièrement protectrices. Sur la côte atlantique, les dispositions locales liées à cette loi intègrent les orientations héritées de la MIACA ayant fixé de vastes coupures d'urbanisation sur le littoral. L'enjeu pour ces communes est donc aujourd'hui davantage le maintien des coupures d'urbanisation entre stations littorales, quartiers lacustres et bourgs.



Les surfaces artificialisées entre 2009 et 2013.  
sources : Observatoire NAFU – DREAL 2015 d'après fichiers DGFIP 2009-2013



Taux d'artificialisation en 2011.  
sources : Observatoire NAFU – DREAL 2015 d'après fichiers DGFIP 2011

## 7.2 - Des formes de croissance urbaine consommatrices d'espaces NAF

### 1. Médoc Cœur de Presqu'île connaît une croissance urbaine récente et plus forte que la Médullienne au début des années 2000

**Autour de Lesparre-Médoc**, une croissance urbaine peut être observée ces deux dernières décennies. Lesparre-Médoc étant le pôle structurant du Médoc et relativement éloigné de la métropole bordelaise, il bénéficie de sa propre attractivité. Entre 2001 et 2010, c'est cette commune qui sur l'ensemble du territoire du SCoT a le plus de superficie nouvellement artificialisée (41,7 ha) et la plus grande superficie en renouvellement urbain (13,5 ha). Cette dynamique est suivie par les communes de **Gaillan-en-Médoc** (19 ha artificialisés et 6,7 ha en reconstruction) et de **Saint-Germain-d'Esteuil** (9,8 ha artificialisés et 7,8 ha en reconstruction), ces deux communes étant proches, voire « agglomérées » à Lesparre-Médoc.

**Les communes autour de Pauillac** présentent une concentration bâtie ancienne, Pauillac étant l'un des pôles qui s'est le moins développé entre 2001 et 2010, au contraire de Saint-Laurent-Médoc dans un effet de **desserrement urbain** de Pauillac sur sa commune voisine de Saint-Laurent-Médoc. Saint-Laurent-Médoc a ainsi connu une urbanisation récente importante (30,8 ha), en lien avec sa position stratégique sur l'axe Bordeaux - Lesparre-Médoc. Elle a également effectué des opérations importantes de reconstruction (11 ha).

En raison de la valeur de la vigne aux alentours Pauillac est contrainte dans ses extensions d'urbanisation (3 ha) entre 2001 et 2010. Historiquement, l'urbanisation s'est principalement développée sous forme de hameaux ou de châteaux et leurs dépendances en lien avec les exploitations viticoles, souvent en points hauts. L'extension urbaine s'est ainsi effectuée via les communes voisines. Celle de **Cissac-Médoc est l'une de celles qui s'est le plus étendue** (19 ha) suivie par la commune de Vertheuil (11 ha d'extension).

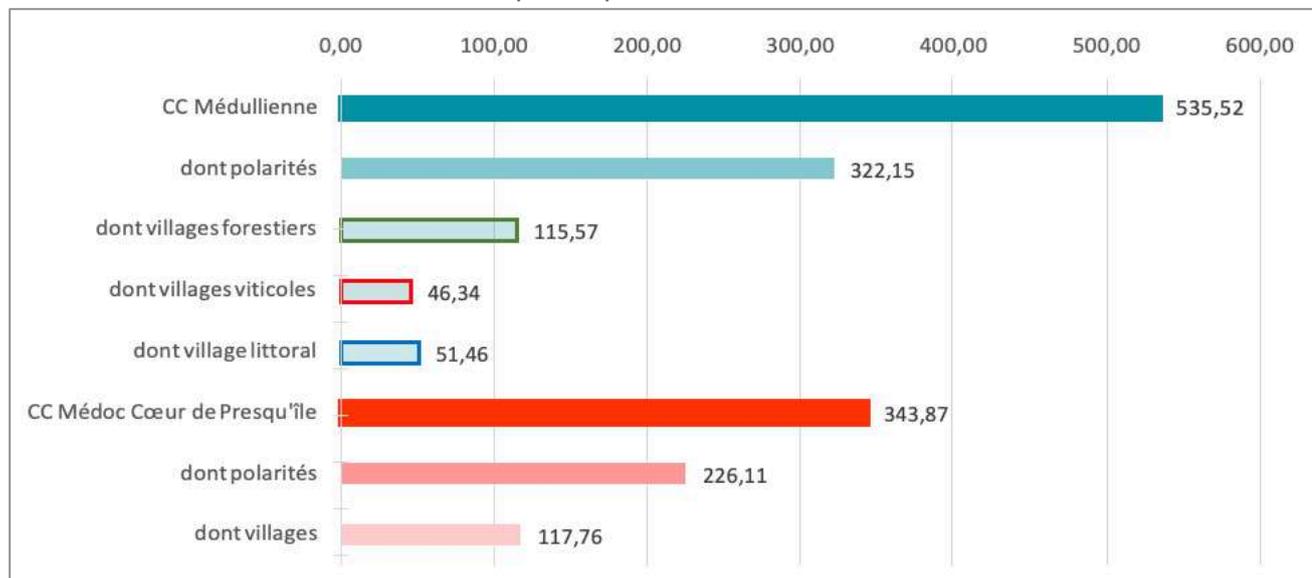
### 2. Sur la Médullienne, les communes accélèrent leur urbanisation à partir de 2010 sous l'effet de la proximité de la métropole bordelaise

**Dans la Médullienne**, une autre dynamique apparaît sur Castelnau-de-Médoc et Sainte-Hélène, où l'urbanisation récente est importante en raison de la proximité directe de la métropole bordelaise (moins de 30 mn en voiture). Cette urbanisation se développe notamment en direction des rocade respectives de ces deux communes (13,2 ha pour Castelnau-de-Médoc et 18,2 ha pour Sainte-Hélène) entre 2001 et 2010. Le recentrage de l'urbanisation sur les principales communes urbanisées, très net sur la Médullienne, coexiste avec le maintien d'une part d'urbanisation dans les hameaux.

**Le Porge connaît entre 2001 et 2010 une densification importante.** La commune constitue une **polarité historique liée notamment à la proximité du littoral**, sur l'axe Lacanau - Lège Cap-Ferret. Cette commune forestière très prisée pour sa plage, présente des constructions anciennes sous formes d'extensions linéaires sur environ 4 km le long de la RD 3 en direction du Bassin d'Arcachon. **L'urbanisation s'y développe aujourd'hui dans les dents creuses en densification** (50 ha entre 2001 et 2010) **et dans une moindre mesure en extension le long des axes principaux et dans la forêt** (33 ha artificialisés entre 2001 et 2010), ce qui est de nature à accroître la vulnérabilité de la commune aux feux de forêt ainsi que le nombre de personnes et de biens vulnérables. **Sur une période plus récente, la Médullienne connaît une urbanisation forte et soutenue de plus de 45 ha/an entre 2010 et 2015.**

**Reporté sur une période plus récente entre 2006 et 2015 (10 ans) et sur l'armature territoriale du Médoc telle que figurant dans le PADD, ce sont 879 ha d'espaces qui ont été artificialisés.**

## Consommation d'espaces par l'urbanisation en Ha entre 2006 et 2015



source : Fichiers fonciers 2006-2015 (MAJIC) - Base parcelle - Année de construction du local le plus ancien

## Consommation d'espaces annuelles en Ha entre 2006 et 2015

	Consommation d'espaces pour l'urbanisation 2006-2015	Consommation d'espaces annuelle 2006-2015
<b>CC MÉDULIENNE</b>	<b>535</b>	<b>53,5</b>
Polarités	322	32,2
Villages forestiers	116	11,6
Villages viticoles	46	4,6
Commune littorale	51	5,1
<b>CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE</b>	<b>344</b>	<b>34,4</b>
Polarités	226	22,6
Villages	118	11,8

source : Fichiers fonciers 2006-2015 (MAJIC)

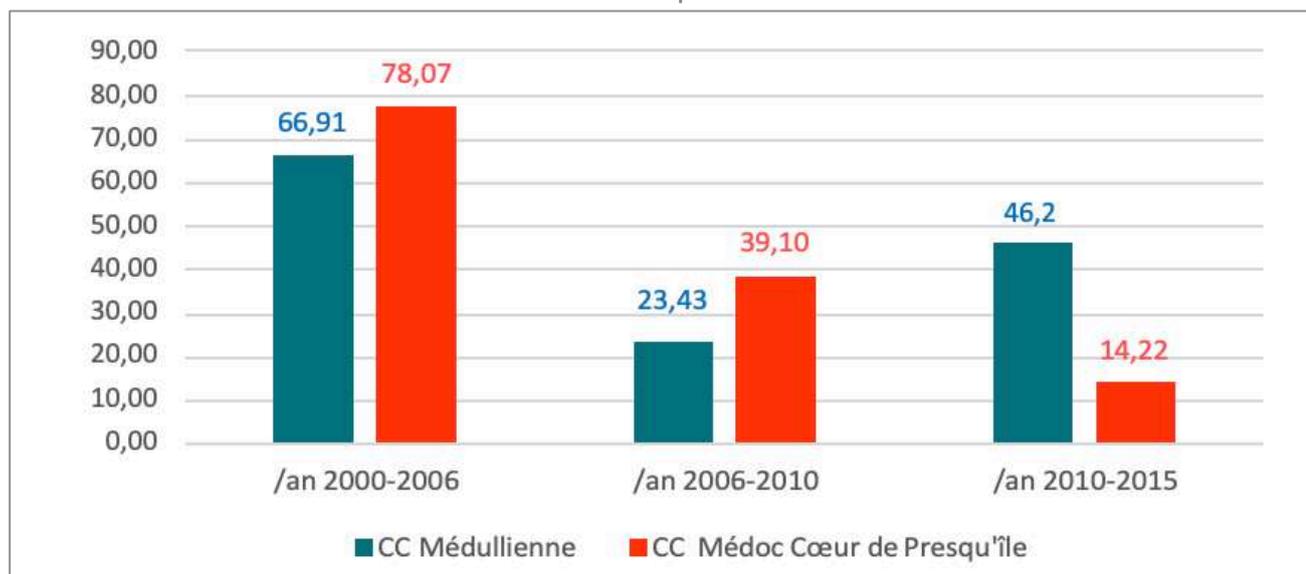
### 3. Un ralentissement global de la consommation des sols qui masque l'urbanisation accrue de la Médullienne

Entre le début des années 2000 et ces 5 dernières années, **le processus d'urbanisation récente s'est vu inversé entre la Médullienne et Médoc Cœur de Presqu'île**. Cette dernière connaît un net ralentissement avec 14,22 ha/an consommés entre 2010 et 2015 comparée au début des années 2000 (78 ha/an).

En revanche, **la Médullienne connaît une reprise de l'urbanisation avec une accélération de l'urbanisation sur les communes forestières** entre 2011 et 2013 principalement au détriment des principales polarités.

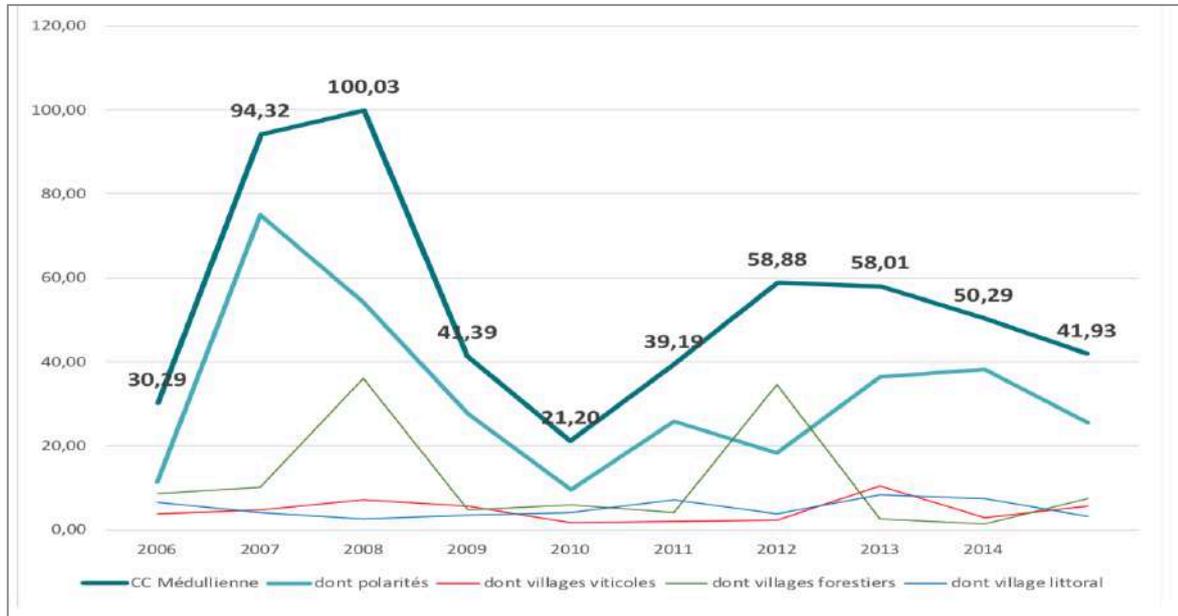
À l'échelle du SCoT, la Médullienne, peu urbanisée historiquement est aujourd'hui la plus grosse consommatrice d'espaces NAF, alors que Médoc Cœur de Presqu'île, historiquement plus urbanisée, affiche des consommations moitié moindres.

Evolution de la consommation d'espaces annuelle en Ha entre 20016 et 2015



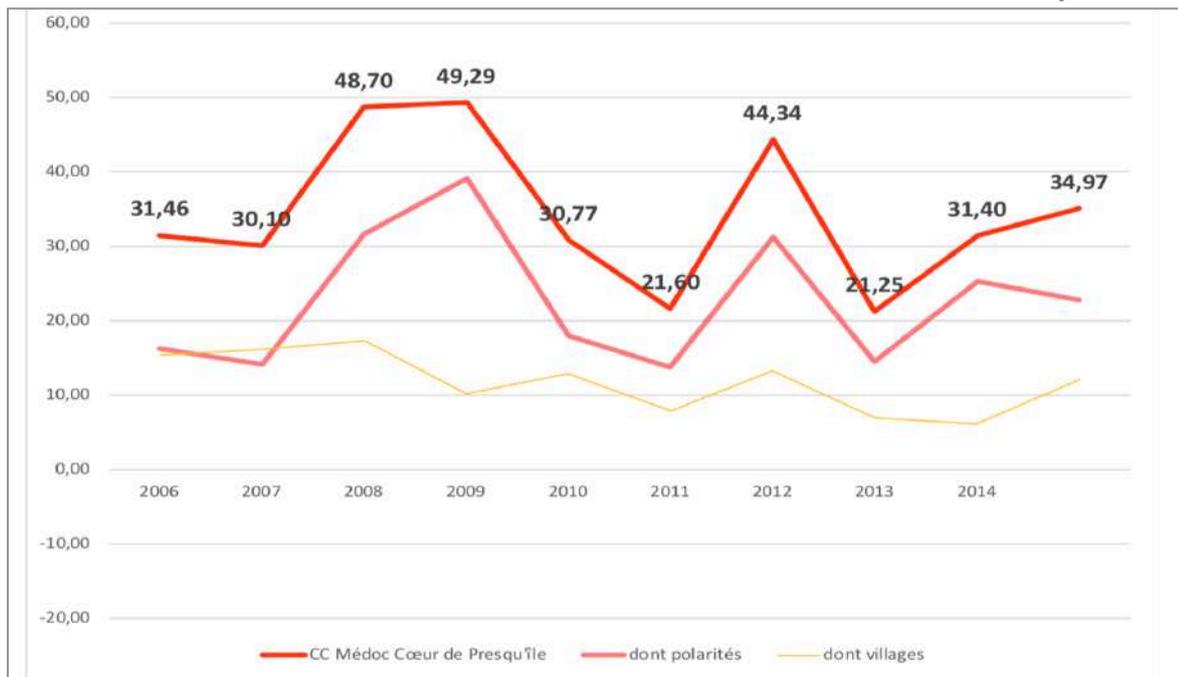
source : observatoire NAFU

### Evolution de la consommation des sols - Médullienne



source : Fichiers fonciers 2006-2015 (MAJIC)

### Evolution de la consommation des sols - Médoc Cœur de Presqu'île



source : Fichiers fonciers 2006-2015 (MAJIC)



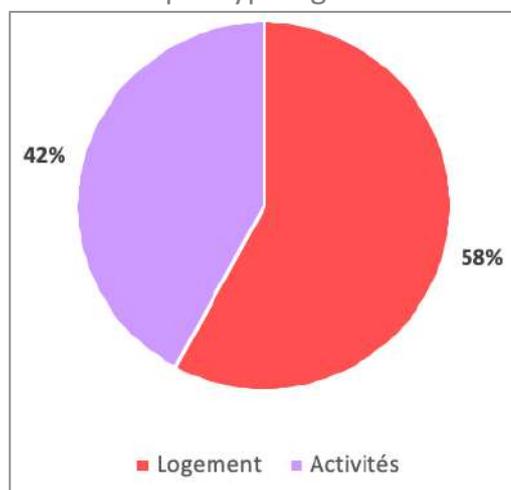
## 7.3 - La consommation des espaces NAF : le logement principal motif de consommation

Une partie de la consommation des espaces NAF résulte de la création de logements, de locaux d'activités, d'infrastructures, d'installations et d'équipements divers, publics ou privés.

**La création de logements dans la part de bâti représente le phénomène le plus important** dans la base de données cadastrales MAJIC (base de données de la DGFIP: Mise à jour des données cadastrales).

**Les activités économiques sont un peu moins consommatrices** mais cette part est sans doute sous-estimée dans la mesure où la création de locaux d'activités dans la base MAJIC est imparfaitement renseignée.

Urbanisation par typologies entre 2006 et 2015

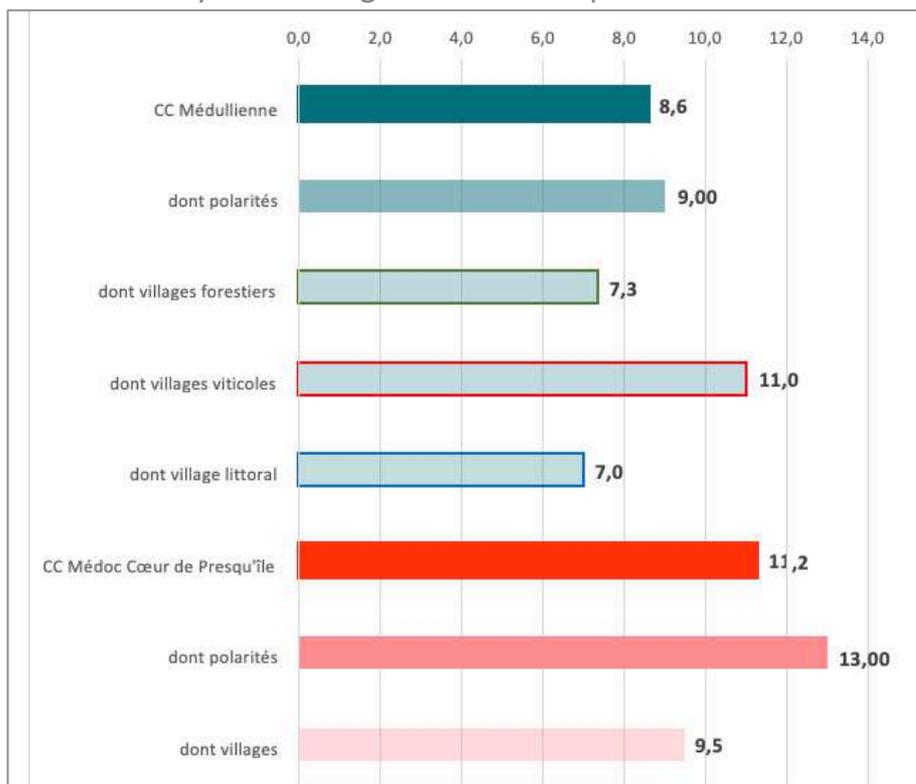


source : Fichiers fonciers 2006-2015 (MAJIC)

**Les logements présentent de faible densité sur le territoire avec seulement 10 logements par hectare en moyenne.** C'est sur la Médullienne, dans les communes forestières que la densité est la plus faible avec 7,3 logements par hectare, tandis que les principales polarités de Médoc Cœur de Presqu'île ont une densité relativement plus élevée que la moyenne du Médoc en tant que pôles urbains constitués.

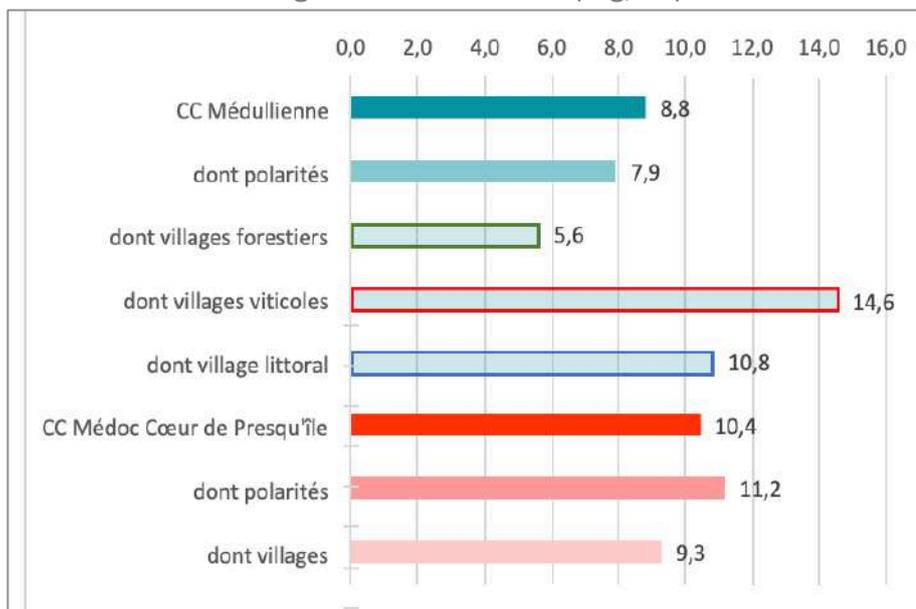
De même, les nouvelles opérations de logements de ces 10 dernières années présentent une densité encore plus faible avec 9,5 logements par hectare en moyenne sur le territoire su SCoT, dont **moins de 6 logements à l'hectare sur les communes forestières de la Médullienne.**

### Densité moyenne de logements sur les parcelles d'habitat en 2013 (ha)



source : observatoire NAFU, CEREMA-SDES, d'après fichiers fonciers 2013

### Densité de logements construits (log/ha) entre 2006 et 2015



source : Fichiers fonciers 2006-2015 (MAJIC)

Consommation des sols par le logement et population accueillie :  
les surfaces consommées par habitant supplémentaire

	Consommation des sols pour le logement des dix dernières années (2006-2015) (Fichiers fonciers - MAJIC)	Population accueillie les dix dernières années (2006-2015) (INSEE)	Surface consommée pour l'habitat par habitant supplémentaire (2006-2015)
<b>CC MÉDULIENNE</b>	<b>278</b>	<b>4224</b>	<b>658 m<sup>2</sup></b>
Polarités	166	2323	715 m <sup>2</sup>
Villages forestiers	38	441	862 m <sup>2</sup>
Villages viticoles	30	784	383 m <sup>2</sup>
Commune littorale	45	676	666 m <sup>2</sup>
<b>CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE</b>	<b>231</b>	<b>2076</b>	<b>1113 m<sup>2</sup></b>
Polarités	142	1292	1099 m <sup>2</sup>
Villages	89	784	1135 m <sup>2</sup>

Cette consommation foncière par l'habitat dépend de 4 paramètres :

- **L'évolution du nombre de ménages**
- **La mobilisation des logements vacants** : La question touche essentiellement Médoc Cœur de Presqu'île
- **La modalité de construction** des logements ou de locaux d'activités : **le renouvellement urbain** sans consommation d'espaces NAF la parcelle étant déjà artificialisée ; **la densification parcellaire** c'est à dire la construction sur une parcelle supportant déjà une construction sans consommation d'espaces NAF, la parcelle étant déjà artificialisée ; **l'artificialisation** c'est à dire la construction sur une parcelle sans bâti préexistant.
- **La taille moyenne des parcelles associées aux maisons individuelles** : la taille moyenne des parcelles des maisons de la Médullienne est la plus petite des 2 communautés de communes (960 m<sup>2</sup>, contre 1130 m<sup>2</sup> pour les communes autour de Saint-Laurent-Médoc et 1309 m<sup>2</sup> pour les communes autour de Lesparre-Médoc). La connaissance de la distribution de la taille des terrains des maisons individuelles apporte ainsi un éclairage complémentaire sur la consommation des espaces NAF en mettant en évidence les marges de manœuvre pour réduire cette consommation à l'avenir.

**66 % des logements construits sur le SCot Médoc 2033 sur la période 2001-2010 l'ont été selon la voie de l'artificialisation, dont 70 % pour la Médullienne.**

## 8. Synthèse et enjeux

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une urbanité et des paysages construits qui se sont fabriqués en communion avec les éléments (l'eau, la terre, l'air et le soleil)</li> <li>- Une architecture variée, des formes urbaines adaptées aux milieux et aux paysages, tout un héritage vernaculaire à réinventer</li> <li>- Des noyaux urbains d'origine rurale qui structurent bien le territoire et résistent à l'émiettement urbain</li> <li>- La RD1215, épine dorsale, à l'interface des deux principales identités médocaines, Landescots et Ribeirous</li> <li>- Des pôles urbains qui maillent le territoire et participent d'une offre urbaine diversifiée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des modèles de développement urbains récents déconnectés des contextes qui tendent à banaliser les paysages et à se couper de la vie locale</li> <li>- Un modèle pavillonnaire qui tend vers l'éparpillement, le mitage ou la désorganisation des structures urbaines existantes</li> <li>- Des constructions traditionnelles, dans les centre-bourgs, délaissées et vétustes, et pour certaines difficilement réappropriables du fait de leur absence d'espaces extérieurs et de réseaux adaptés</li> <li>- Un patrimoine rural fragilisé et abandonné (absence de réseaux et d'assainissement)</li> <li>- Une attractivité territoriale déséquilibrée : un basculement d'attractivité de la rive estuarienne vers la côte océan</li> <li>- La RD1215 ne raconte pas le territoire qu'elle traverse</li> <li>- Les récentes déviations qui contournent les villes et où on ne perçoit que les arrières depuis la RD1215</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des réflexions urbaines ou des projets qui s'amorcent sur les principaux pôles urbains (Castelnau, Lesparre, Pauillac) dans une perspective de reconquête urbaine et de requalification des centralités</li> <li>- La RD1215, la principale voie de distribution du Médoc et dont le croisement des transversales (routes et esteys), constituent des lieux de convergence et d'articulation, supports à nouvelles organisations urbaines</li> <li>- La force des éléments qui s'exprime à travers l'intensité des paysages</li> <li>- La vacance d'un certain patrimoine construit viticole, potentiellement apte à se régénérer</li> <li>- L'émergence de petites communes qui deviennent des polarités secondaires (St Laurent, St Hélène)</li> <li>- Une pression foncière métropolitaine qui s'exerce vers l'ouest, accentuée par l'attractivité littorale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une RD1215, réduite aux seuls usages routiers, imperméable aux territoires traversés : une urbanisation linéaire d'activités commerciales sans qualité aux entrées de villes</li> <li>- Une inadaptation du bâti et des formes urbaines aux enjeux climatiques liés au réchauffement</li> <li>- Une urbanisation repliée sur elle-même, ignorant son contexte et conduisant à la banalisation</li> <li>- Côté estuaire, un patrimoine urbain et architectural à l'abandon ; une banalisation et une dévalorisation accélérée de la ville littorale</li> <li>- Des petites communes de la Médullienne qui deviennent des cités dortoirs au détriment de la vie sociale et de la diversité</li> <li>- La pression foncière de l'activité viticole qui tend dans certains cas à la disparition du petit patrimoine bâti et des hameaux</li> </ul>

Sept enjeux majeurs ressortent :

	Enjeux
Proposer un « projet de territoire » comportant un choix clair d'armature territoriale	Etablir des hypothèses de croissance démographiques
	Distinguer les niveaux d'équipements
	Faire le choix de pôles majeurs « structurants »
	Evoquer la question d'une métropolisation périphérique planifiée
Qualifier le statut et l'image de la RD 1215 : une approche multidimensionnelle	Pour un territoire accessible à tous : une charnière
	Pour un territoire rassemblé et solidaire : une couture
	Pour un territoire partagé : une identité
Penser urbanité au lieu d'urbanisation	Développer dans une attitude de respect et d'humilité
	Construire au plus près du génie des lieux
	Urbaniser au service du lien social
(R)établir la communion avec la nature	Guider le choix des architectures
	Retrouver la fluidité des espaces de vie
Promouvoir une offre bâtie diversifiée	Diversifier socialement
	Diversifier dans ses formes et ses types
	Diversifier entre patrimoine valorisé et innovation technique
Ouvrir les choix d'économie foncière	Évaluer l'utilité d'une politique foncière publique
	Évaluer l'utilité d'opérations publiques d'aménagement
	Évaluer l'utilité d'une opération publique lourde de « croissance métropolisée »
Réguler les formes urbaines pour limiter la consommation des sols	Maitriser les ouvertures à l'urbanisation pour l'habitat et les activités en limitant les extensions urbaines
	Définir des objectifs chiffrés d'utilisation économe de l'espace
	Renforcer les densités pour les nouvelles opérations en tenant compte de l'armature territoriale des villes et des villages







# #7 La question énergétique



# 1. Du contexte énergétique mondial aux enjeux d'adaptations en Médoc

La question de la **prise en compte des enjeux énergétiques et climatiques dans les SCoT** se pose aujourd'hui avec d'autant plus d'acuité que le contexte actuel voit d'un côté la montée en puissance des **objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (GES)**, et de l'autre côté le ressenti de plus en plus fort d'une **crise énergétique** (raréfaction des énergies fossiles, coût croissant). Aux enjeux environnementaux se sont ajoutés **des enjeux sociaux et économiques**, notamment à travers les opportunités de développement local grâce aux énergies renouvelables (création d'emplois, mise en valeur des richesses locales, éco-construction), mais aussi via la multiplication des risques de précarité énergétique (mobilité essentiellement automobile, logements énergivores).

## 1.1 - Le changement climatique : un défi à la fois global et local

L'importante consommation des énergies fossiles depuis le 19<sup>ème</sup> siècle a contribué de façon certaine au réchauffement planétaire et donc au changement climatique. Le rapport du GIEC (Groupe Intergouvernemental d'Experts sur le Climat) de 2007 a clairement exposé la responsabilité des activités humaines dans les changements climatiques observés (majoritairement dus aux émissions de GES provenant de la combustion d'énergies fossiles). Le changement climatique a déjà commencé, et si rien n'est fait pour maîtriser les émissions de GES, les désordres observés risqueront de se multiplier : inondations, tempêtes, modification des régimes de climats et de pluies, inversion des grands courants marins, entraînant par la même occasion des coûts induits très importants.

Le changement climatique affecte la planète entière et la Gironde n'est pas épargnée. Globalement en Nouvelle Aquitaine, les simulations de Météo France pour 2050 montrent les évolutions suivantes :

- Une élévation des températures minimales de + 2,1°C (été)
- Un renforcement des températures maximales de + 2,6°C (printemps et été) avec une hausse du rayonnement solaire au printemps
- Une réduction de la pluviométrie de 330 mm d'ici 2050, soit -34% avec un déficit marqué au printemps
- Une baisse des réserves en eau dans le sol en été et en automne (perte de 30 à 45 litres d'eau/m<sup>2</sup>)

En Gironde, les jours de gelées vont se raréfier et les vagues de chaleurs extrêmes comme les canicules de 2003 et de ces derniers étés seront plus fréquentes. De même que risque de s'accroître la récurrence de catastrophes naturelles, telles que les tempêtes de 1999 et plus près de nous, celle de 2009 (Klaus) qui a causé d'énormes dégâts sur le département (coupures de lignes électriques et téléphoniques, de courant, destruction d'une partie du massif forestier, etc.).

**La viticulture**, première activité économique du département risque de voir baisser en quantité et en qualité sa production. Le calendrier viticole est déjà perturbé avec des hivers plus doux et une avancée des vendanges dans la saison. Les variations climatiques pourraient induire une modification des pratiques culturales et des variétés de cépages plantés.

**Le recul du trait de côte et la vulnérabilité des littoraux** menacent les installations humaines ainsi que l'activité socio-économique du département car de nombreux secteurs dépendent du littoral comme l'ostréiculture, la pêche, etc. Ces changements, déjà mesurables pour certains, montrent bien que **le territoire médocain est pleinement concerné par l'enjeu climatique** et qu'il convient de prendre dès à présent des mesures pour y faire face et s'y adapter.

**Le passage rapide à une économie à faible émission de carbone constitue l'élément fondamental en matière de lutte contre le changement climatique et de politique de l'énergie.** Il faut souligner que des mesures d'adaptation sont un complément inévitable et indispensable aux mesures d'atténuation et non pas une alternative à la réduction des émissions des GES.

## 1.2 - Des engagements internationaux aux politiques françaises de lutte contre le changement climatique

La Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) introduit des objectifs à l'horizon 2030 et 2050 en termes de réduction de la consommation énergétique, de développement des énergies renouvelables et de réduction des émissions de gaz à effet de serre :

- réduire la consommation énergétique finale de 50% en 2050 par rapport à son niveau de 2012 en visant un objectif intermédiaire de 20% en 2030
- réduire la consommation énergétique primaire d'énergies fossiles de 30 % en 2030 par rapport à son niveau de 2012 porter la part des énergies renouvelables à 32 % de cette consommation énergétique finale en 2030, en passant par un seuil de 23% en 2020

Les objectifs énergétiques sont de diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050 (facteur 4), avec un objectif de réduction de 40% en 2030.

La France s'est dotée de plusieurs outils prévus dans la LTECV : la programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE), construite afin de suivre les objectifs de la loi, et la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC), feuille de route visant la transition vers une économie et une société décarbonnée.

La Région Nouvelle-Aquitaine s'est également fixé des objectifs ambitieux à horizon 2021 : réduire les émissions de GES de 30 %, réduire la consommation d'énergie finale de 30 % et atteindre 32 % de production énergétique renouvelable.



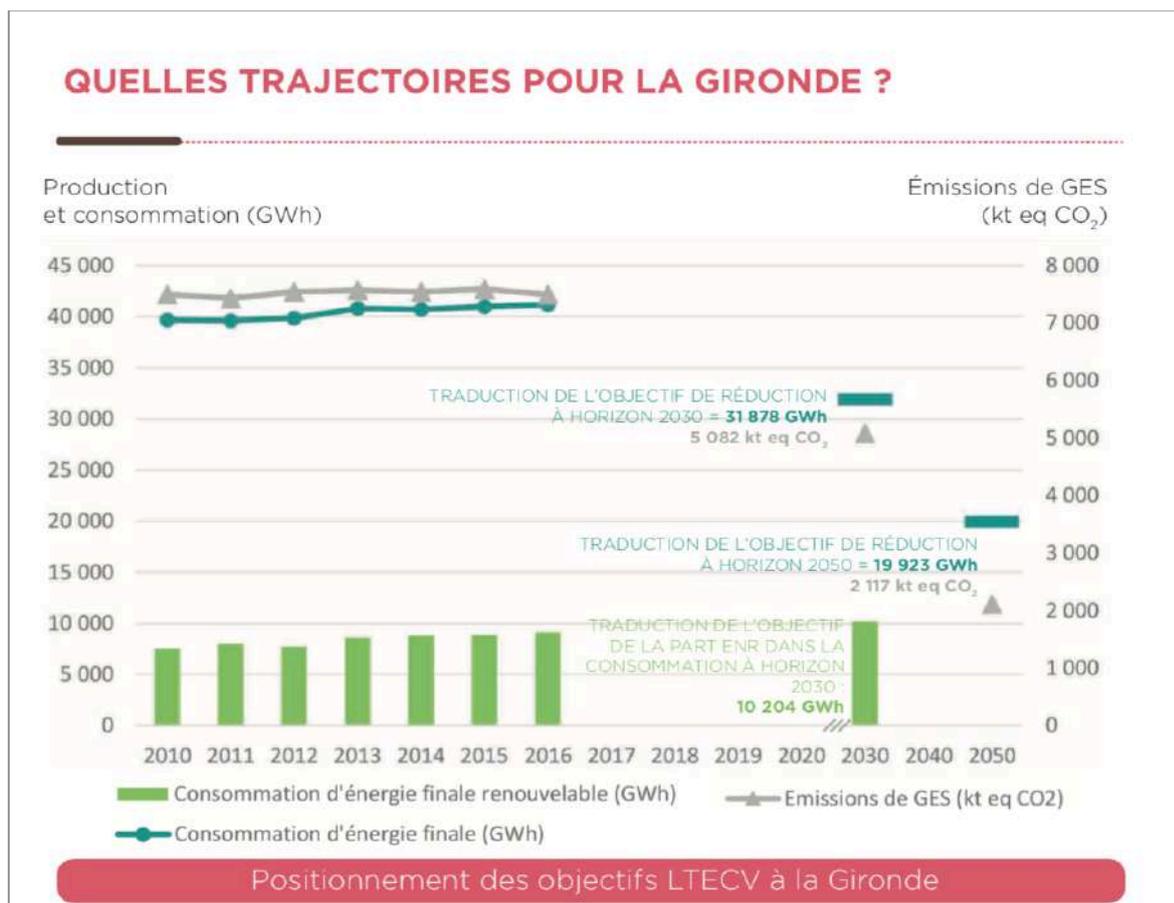
source : Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) 2018

En Gironde, les consommations d'énergie et les émissions de GES, bien que relativement stables depuis 2010 malgré la hausse de la population, doivent maintenant **s'infléchir fortement pour atteindre les objectifs à 2030 et 2050** (-600 à 700 GWh/an). Des efforts importants sont donc à porter sur la maîtrise de la demande énergétique.

La part des Energies Renouvelables (EnR) dans les consommations d'énergie, qui a progressé de 19 % à 22 % entre 2010 et 2016, doit continuer à augmenter pour atteindre 32% en 2030, soit un volume de plus de 10 000 GWh (Gigawatt heure).

Cette consommation renouvelable doit cependant être couverte le plus possible par des énergies produites localement : l'accentuation du rythme de mise en service d'installations sur les territoires girondins renforcera ainsi leur indépendance énergétique.

Enfin, le **mix énergétique**, tant au niveau de la consommation que de la production, doit également évoluer vers l'ensemble des EnR : cette mutation permettra d'autant plus de réduire les émissions de GES et devra être cohérente pour conserver un certain **équilibre électricité-chaaleur-mobilité** entre l'offre et la demande.



source : Agence Locale de l'Énergie et du Climat (ALEC) 2018

### 1.3 - La prise en compte des enjeux énergétiques et climatiques dans le SCoT

La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de l'énergie constituent des nouveaux champs d'intervention pour les SCoT.

En effet, **l'article L.141-1 (et suivants) du code de l'urbanisme** stipule que les SCoT, les PLU et les cartes communales « déterminent les conditions permettant d'assurer » notamment « la réduction des émissions des gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de ressources renouvelables la préservation de la qualité de l'air, [...] la prévention des pollutions et des nuisances de toute nature... ».

Concrètement, il s'agit **de permettre les économies d'énergie et d'encourager le plus possible les énergies renouvelables**. L'objectif est alors de promouvoir un modèle énergétique qui permette de satisfaire de manière durable les besoins en énergie des habitants et de l'économie dans une société sobre en énergie et en carbone.

Ainsi, tous les gisements en énergies renouvelables présents localement doivent être mobilisés et valorisés notamment pour les besoins existants et futurs sur l'aire du SCoT : photovoltaïque, éolien, valorisation des déchets verts, etc.

En ce qui concerne les consommations d'énergies et les émissions de GES, le SCoT Médoc 2033 doit s'orienter vers des choix et des décisions engagés en matière d'urbanisme et d'aménagement territorial.

## 2. Etat des lieux de la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre en Médoc

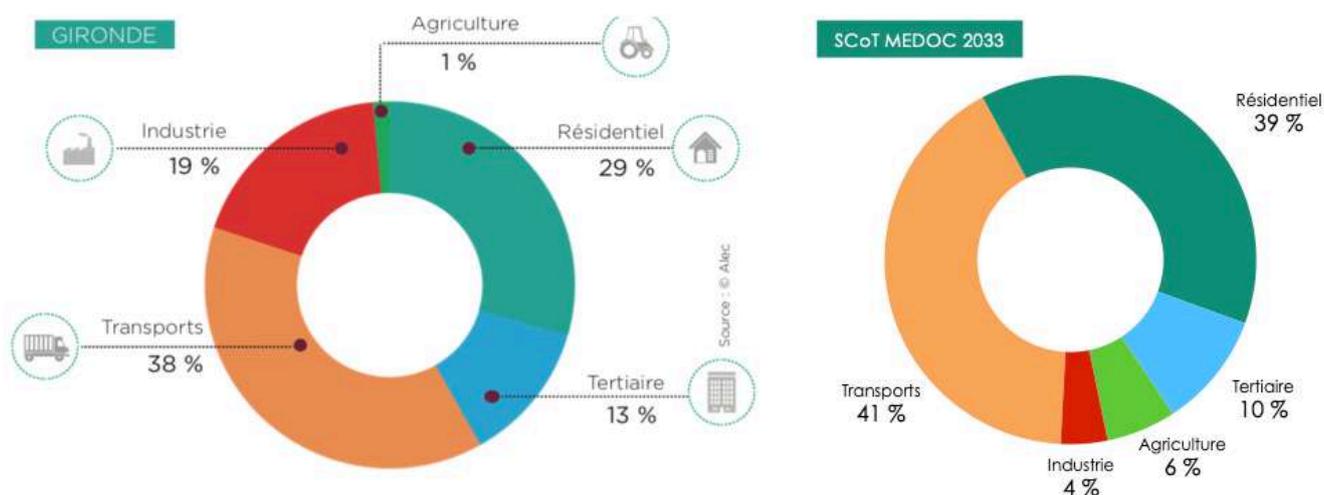
Que ce soit pour les besoins de chauffage, de transports (de personnes ou de marchandises), ou de ses industries, le territoire médocain consomme de l'énergie provenant de diverses sources. Ainsi, les consommations énergétiques peuvent se mesurer selon le type d'énergie (produits pétroliers, gaz naturel, électricité, charbon et toutes formes d'énergies renouvelables), ou suivant les principaux secteurs consommateurs (habitat, tertiaire, industrie, transport et agriculture).

Un état des lieux sur les consommations énergétiques du territoire permet de le resituer par rapport aux orientations nationales et régionales, et d'orienter les choix énergétiques futurs.

L'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) a réalisé ce bilan de consommation à l'échelle de la Gironde et de la Nouvelle Aquitaine. en 2018. Pour cette année, les consommations d'énergie s'élèvent à un peu plus de 41 300 GWh pour l'ensemble du territoire de la Gironde.

Dans le cadre des travaux de l'InterSCoT girondin, ce bilan des consommations a été décliné par territoire de SCoT. A l'échelle du SCoT Médoc 2033, le cumul des consommations énergétiques avoisine les 1 160 GWh.

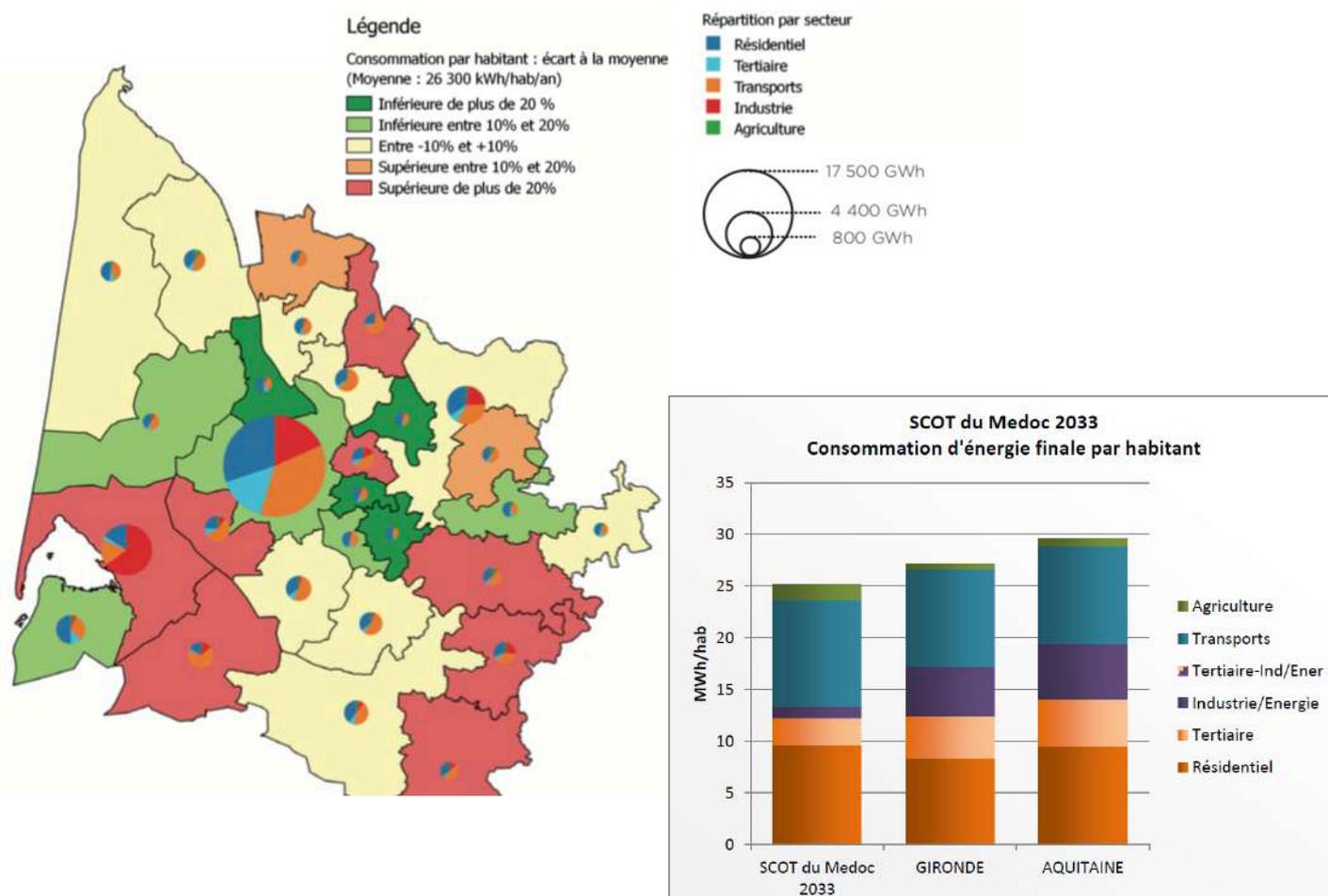
### Répartition des consommations énergétiques par secteurs



sources : ALEC 2018 et Données énergies SCoT Médoc 2033 pour l'InterSCoT

Avec respectivement 41% et 39%, les deux principaux secteurs consommateurs sur le territoire du SCoT sont **les transports et le résidentiel**. Ces deux secteurs sont d'ailleurs au-dessus de la moyenne girondine. De même, les consommations dans le secteur agricole sont beaucoup plus importantes en Médoc. En revanche, les consommations issues du secteur industriel sont bien moindres sur le territoire du SCoT que sur le reste du département.

## Répartition des consommations énergétiques par habitant



Territoire	Consommation finale dép.	Résidentiel	Tertiaire	Industrie/Énergie	Transports	Agriculture
	%	MWh/hab	MWh/hab	MWh/hab	MWh/hab	MWh/hab
SCoT Médoc 2033	3	9.64	2.62	1.11	10.26	1.49
Gironde	100	8.30	4.11	4.79	9.44	0.46
Nouvelle Aquitaine		9.52	4.50	5.43	9.40	0.78

source : ORECCA Données énergies SCoT Médoc 2033 pour l'InterSCoT

## 2.1 - Les consommations énergétiques concernent surtout le transport et les bâtiments

Avec environ 46 430 habitants et une moyenne de 4,3 déplacements par jour et par personne, le territoire du SMERSCoT accumule une consommation énergétique annuelle liée aux transports de 10,26 MWh par habitant, soit 476 GWh. Cela représente **une consommation énergétique annuelle 8,7% supérieure à la moyenne départementale**. La moyenne girondine est effectivement évaluée à 9,44 MWh par habitant.

L'**utilisation de la voiture** est en effet prépondérante dans le Médoc. Sachant que l'énergie majoritairement utilisée dans ce secteur provient de produits pétroliers, la question de la **raréfaction de ces énergies fossiles**, ainsi que leur coût croissant est à prendre en compte dans le futur modèle d'approvisionnement énergétique du territoire.



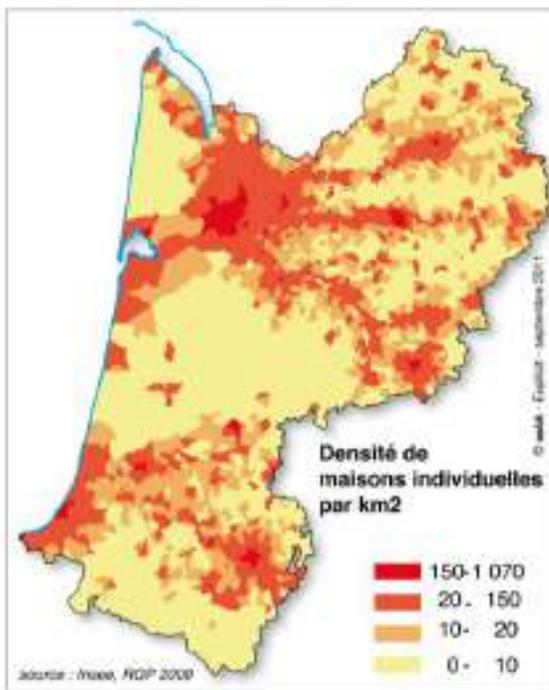
L'utilisation de la voiture reste prépondérante entre le Médoc et la Métropole Bordelaise comme ici au Taillan-Médoc. source : Journal Sud-Ouest

Concernant les consommations énergétiques du secteur de l'habitat, c'est principalement **les systèmes de chauffage ou/et de climatisation du bâti** qui consomment de l'énergie. Cette part de la consommation énergétique s'élève à 9,64 MWh par habitant pour le territoire du SMERSCoT, soit une consommation avoisinant les 448 GWh sur l'année (et 2,62 % pour la consommation dans le secteur tertiaire, soit 121 GWh/an). Sur la Gironde, cette consommation est respectivement de 8,30 MWh/habitant pour le bâti résidentiel et 4,11% pour le bâti tertiaire. Le Médoc consomme donc plus que la moyenne pour ce qui est de l'utilisation d'énergie dans les habitations, mais le territoire est deux fois moins consommateur au niveau de l'approvisionnement nécessaire pour alimenter le secteur tertiaire.

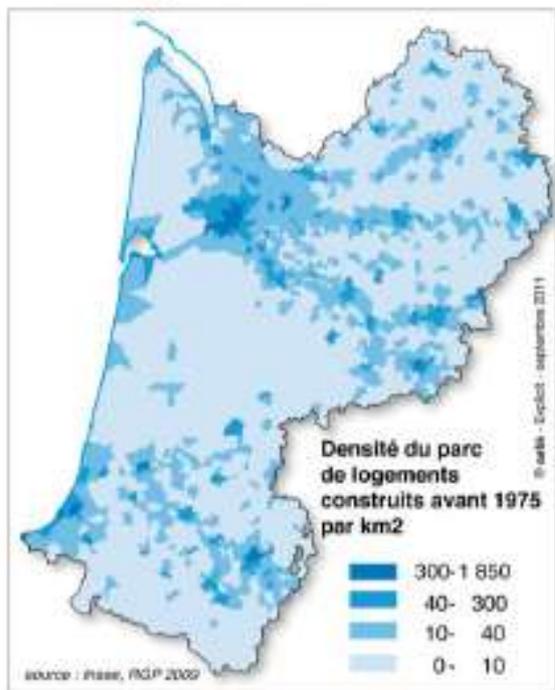
**La vétusté des installations thermiques des anciens bâtiments** peut expliquer la part importante de ce secteur dans les consommations énergétiques finales. Par ailleurs, il est clair que l'importante croissance démographique du Médoc, actuelle et à venir, accentue ces besoins en énergie. Le secteur de l'habitat/tertiaire consomme essentiellement de l'électricité et du gaz naturel, respectivement à hauteur de 47% et 31% au niveau départemental. Les communes rurales du Médoc semblent consommer plutôt du fioul, en contraste avec les installations plus proches de la Métropole de Bordeaux, qui sont plus souvent alimentées par du gaz. La part d'énergie renouvelable, essentiellement le bois-énergie, y est de 11 % à l'échelle de la Gironde.

Représentation des principaux déterminants des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre de l'habitat

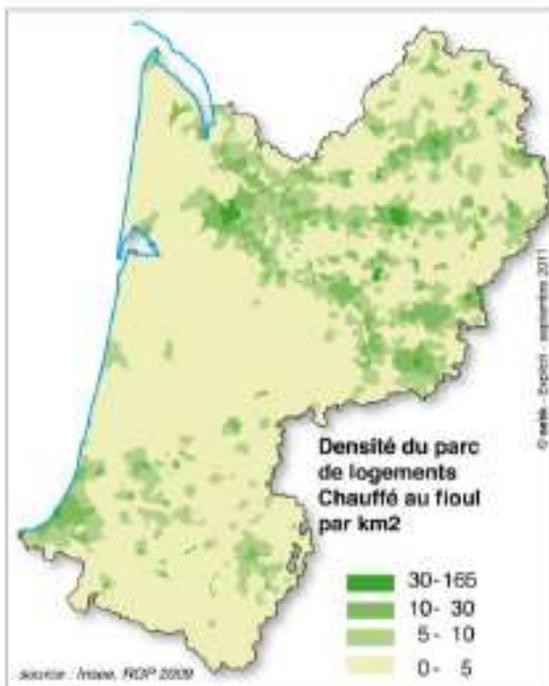
Poids de la maison individuelle



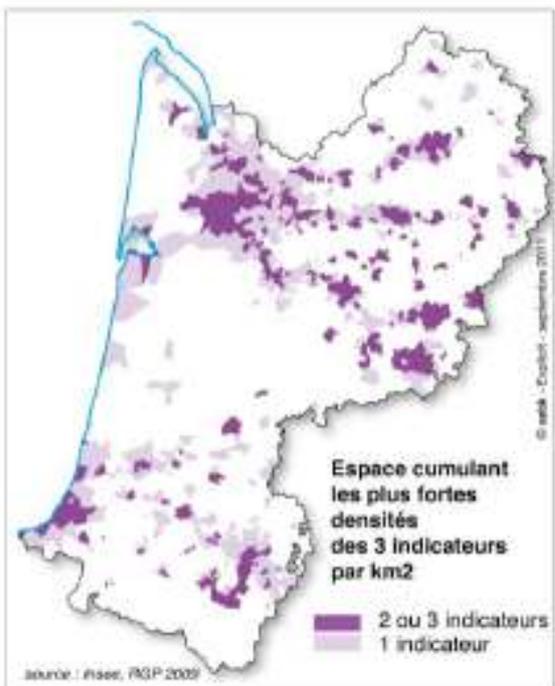
Poids du logement ancien



Poids du chauffage au fioul



Synthèse



L'habitat pavillonnaire et le bâti ancien sont deux facteurs déterminants pour les consommations d'énergies en territoire médocain. Source : Schéma régional Climat-Air-Energie (SRCAE)

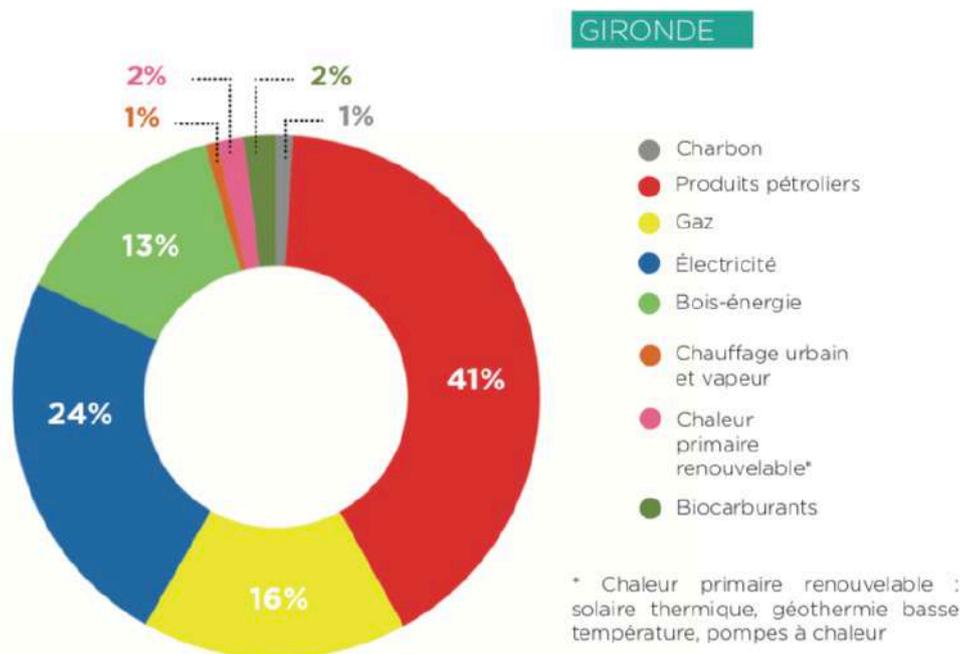
Les communes du SMERSCoT situées le long de l'estuaire enregistrent une part importante de logements anciens, alors très consommateurs d'énergie. Dans une moindre mesure, le secteur de Castelnau-de-Médoc est aussi concerné par cette problématique de logements vieux, mal isolés, qui consomment plus qu'ils ne devraient

Au final, sur l'ensemble des secteurs, le département est dépendant à 84 % des énergies fossiles et fissiles, avec notamment :

- 41% de produits pétroliers
- 24% d'électricité (provenant principalement de la centrale nucléaire du Blayais)
- 16% de gaz naturel

Avec 22 % de la consommation totale, les énergies renouvelables et de récupération sur le territoire de la Gironde correspondent essentiellement à l'utilisation de bois-énergie, que l'on retrouve en grande partie dans le secteur de l'habitat.

Se pose alors la question de la position du territoire vis-à-vis de la transition énergétique future. **Quel est l'avenir du Médoc face à la hausse incontestable des produits pétroliers et autres énergies fossiles et fissiles ? Quel sera l'impact de cette hausse sur les habitants ? Le Médoc est-il menacé par la précarité énergétique ?** Il est important de se positionner dès à présent sur des actions visant les économies d'énergies et de se tourner vers de nouveaux modes de vie moins consommateurs d'énergies de façon à ne pas subir le changement de modèle énergétique, et surtout la hausse des prix attendus (avec la raréfaction des énergies fossiles).

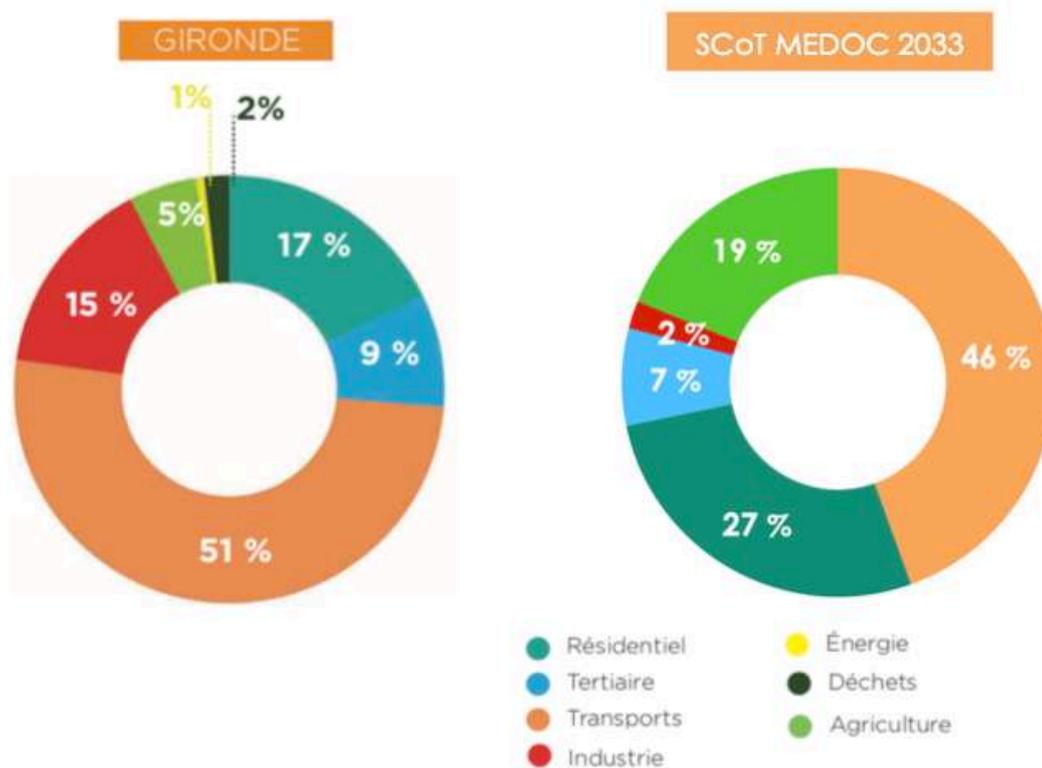


Une forte dépendance aux énergies fossiles. source : ALEC 2018

## 2.2 - La question des Gaz à Effet de Serre (GES)

En 2018, les émissions de gaz à effet de serre s'élèvent à 7 500 ktCO<sub>2</sub>e (kilotonnes équivalent CO<sub>2</sub>) pour l'ensemble du territoire de la Gironde. Les émissions du territoire du SMERSCoT représentent un peu plus de 3% du total des émissions du département (260 ktCO<sub>2</sub>e).

### Répartition des émissions de GES par secteur

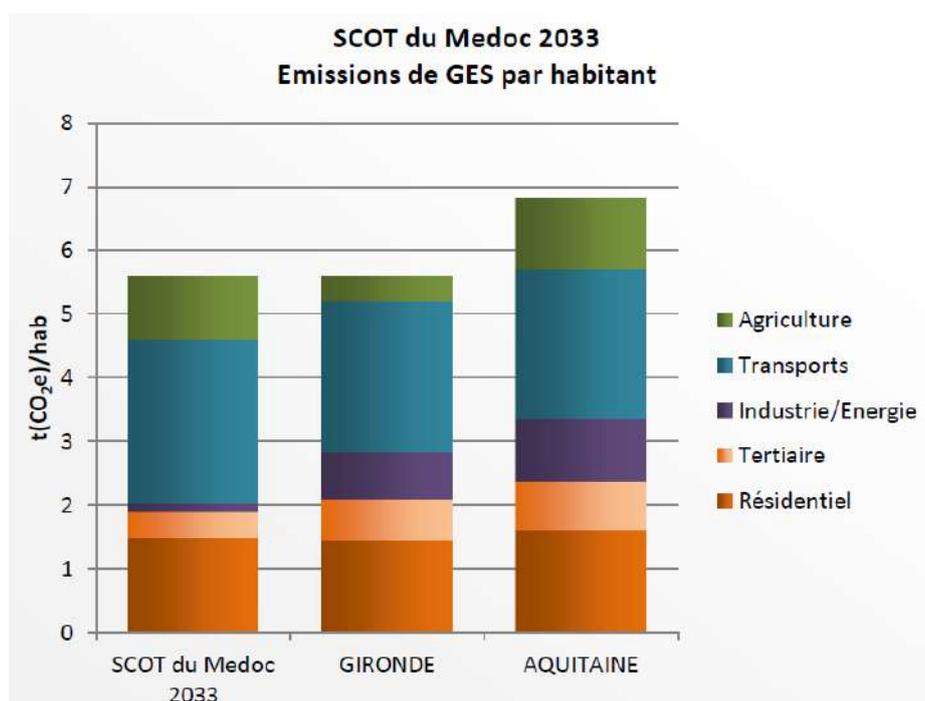


source : ALEC 2018 et Données Fiches GES du SCoT Médoc 2033

Le secteur des transports est le plus émetteur de GES avec une part de 46%. Cumulant la plus forte part en matière de consommation d'énergie (41%) et un facteur d'émission très élevé pour les produits pétroliers, ce secteur revêt une responsabilité majeure dans les émissions des GES du territoire. Sur le Médoc, les émissions de GES pour le secteur des transports s'élèvent à 119 kilotonnes équivalent CO<sub>2</sub>, soit **2,57 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> par habitant**. Ce chiffre est de 2,37 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> par habitant pour la moyenne girondine ainsi que pour la moyenne au niveau de la Région.

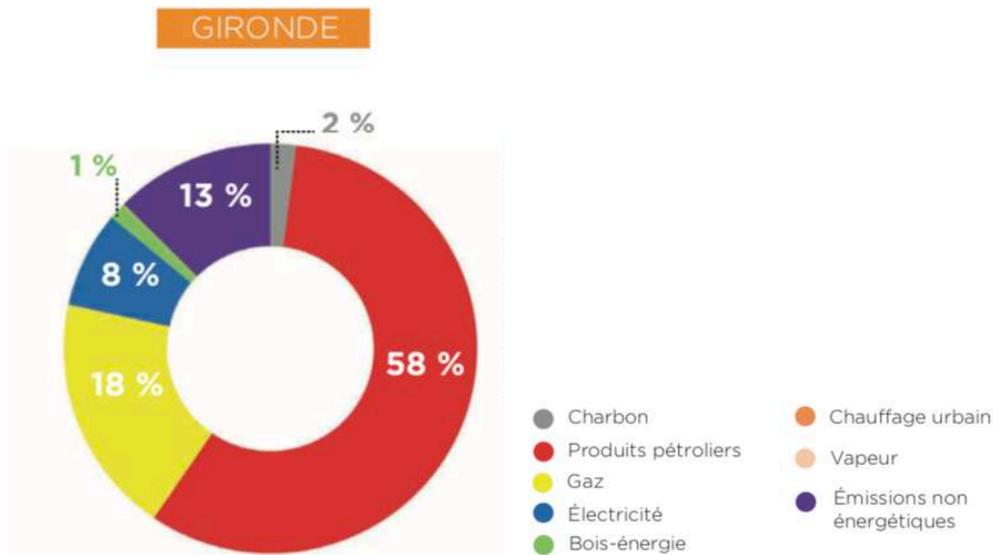
Toujours par la mécanique des facteurs d'émissions, l'habitat devient moins responsable des émissions de GES (27%) qu'il ne l'est en matière de consommation d'énergie (39%).

Les différences se font plus ressentir sur les secteurs industriel et agricole. Le Médoc n'a pas d'importantes zones industrielles polluantes, mais il a en revanche plus d'espace agricoles que la moyenne départementale, qui eux émettent des GES. Toutefois, ces émissions se rapprochent de la moyenne régionale, plus représentative du monde rural (les chiffres girondins sont en effet pondérés par le poids de la Métropole de Bordeaux, qui concentrent plus d'habitants et d'industrie-tertiaire que de zones agricoles, relativement au reste du département).



Territoire	Part des émissions de GES dép.	Résidentiel	Tertiaire	Industrie/Energie	Transports	Agriculture
	%	téqCO <sub>2</sub> /hab				
SCoT Médoc 2033	3.2	1.50	0.42	0.12	2.57	0.98
Gironde	100	1.45	0.65	0.74	2.37	0.36
Nouvelle Aquitaine		1.62	0.74	0.99	2.37	1.10

## Répartition des émissions de GES par type d'énergie



source : ALEC 2018

**La combustion des produits pétroliers représente 58 % des émissions de GES.** Ce sont aussi ces produits qui sont le plus utilisés dans le secteur des transports. **Les émissions de GES sont liées pour 80 % d'entre elles aux consommations d'énergies, notamment celles dans les transports et le bâtiment.**

L'utilisation des produits pétroliers est la première cause d'émissions de GES sur le territoire, d'une part, car leur facteur d'émission de GES est important, d'autre part car leur consommation est prédominante (41%), à travers un usage encore significatif dans tous les secteurs consommateurs.

Un quart du total est lié aux émissions non énergétiques, en majorité d'origine agricole. Dans ce secteur, les émissions non énergétiques sont majoritaires : ces émissions proviennent de la fertilisation des cultures et des activités d'élevage.

**Compte-tenu de l'armature urbaine du territoire du SMERSCoT** (nombreux petits hameaux plus ou moins éloignés des bourgs), de son attractivité touristique (avec les châteaux d'un côté et l'accès à l'océan par Le Porge de l'autre), et de sa dépendance vis-à-vis des territoires voisins (emplois, commerces, services,...), **les émissions de gaz à effet de serre liées aux transports des personnes et des marchandises ne sont pas négligeables et risquent même de s'amplifier.**

Même si les flux domicile-travail sont assez conséquents, **il est important de noter ici que les émissions de GES liées aux transports ne sont pas toutes relâchées par les habitants du territoire.** En effet, le trafic routier en Médoc subit les flux des touristes pendant plusieurs mois d'été, et même durant les weekends lorsqu'il s'agit de métropolitains souhaitant jouir de l'air océanique (ou de la campagne).

Les besoins énergétiques liés au chauffage des bâtiments contribuent également à une part importante des émissions de GES. Il faut aussi noter que les zones commerciales sont des structures très émettrices de carbone. La transition énergétique des énergies fossiles vers des énergies vertes aidera à réduire ces émissions de GES, mais elle devra être accompagnée d'une **restructuration des modes d'habiter le territoire (changements des modes de consommation et de déplacement notamment).**

### 3. L’approvisionnement énergétique

Le territoire est fortement dépendant en approvisionnement énergétique : **il n’y a pas de production d’énergie dite fossile ou fissile (nucléaire) sur le territoire du SCoT**, alors que la majorité de l’énergie utilisée est d’origine non renouvelable. Aucune exploitation de charbon, pétrole, gaz naturel ou uranium n’est présente sur le territoire du SMERSCoT, ni en Gironde d’ailleurs (excepté pour l’uranium avec la centrale du Blayais). De fait, le territoire importe son énergie.

Cependant, il existe une production d’énergie renouvelable en Médoc. Celle-ci possède un très fort potentiel de développement, et pourra notamment apporter des réponses dans la fourniture énergétique nécessaire pour combler les besoins du territoire en apport de chaleur et d’électricité.

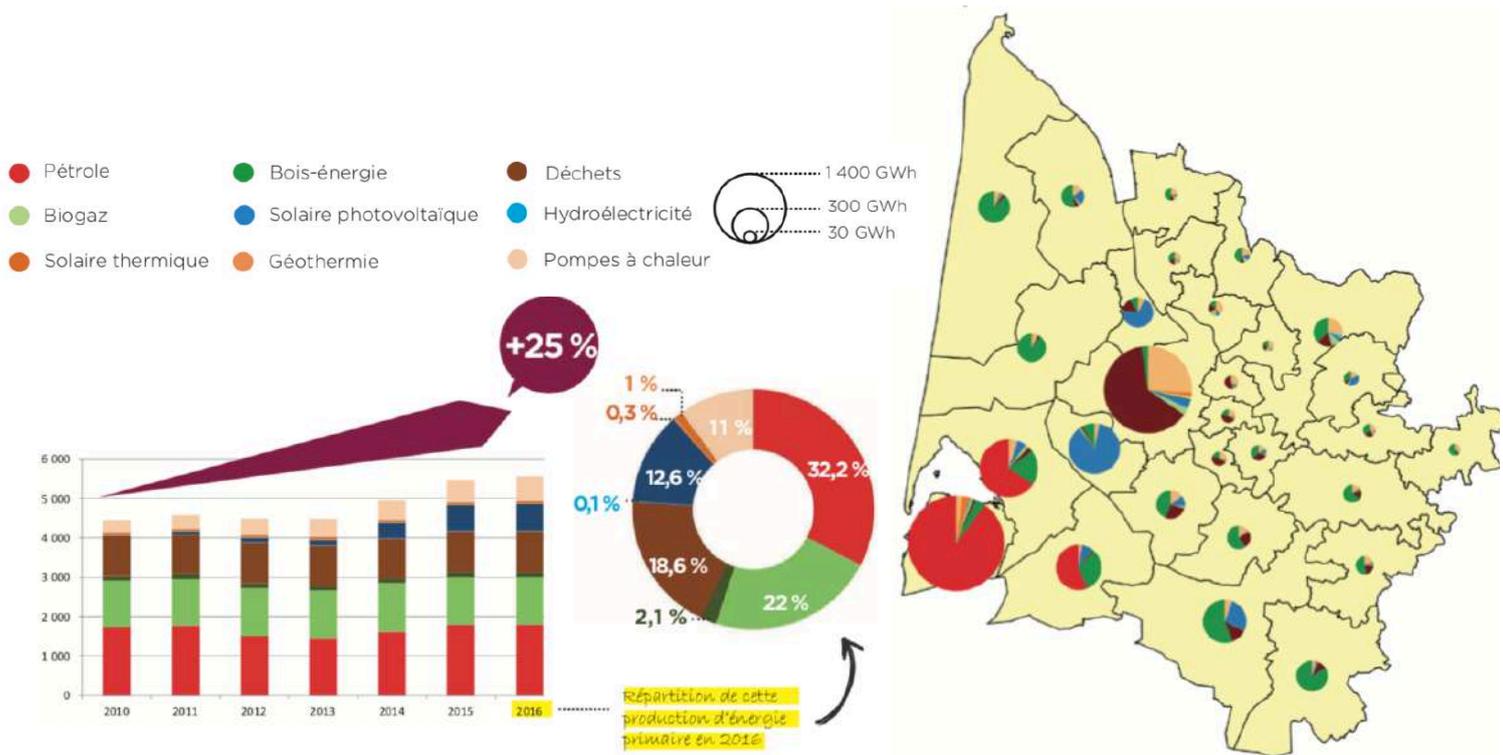
Pour se repérer, le tableau suivant présente pour plusieurs ressources naturelles les transformations qui en sont faites et à quels usages énergétiques finaux elles répondent. Cette liste n’est pas exhaustive, d’autres ressources naturelles pouvant être utilisées pour produire de l’énergie

		USAGES			
Ressource naturelle	Technique de transformation	Chaleur	Electricité	Force motrice	
COMBUSTIBLES	Charbon	Combustion	+	+	+
	Pétrole	Combustion	+	+	+
	Gaz	Combustion	+	+	+
	Uranium	Fission	+	+	
	Biomasse	Combustion bois-énergie	+	+	
		Combustion biogaz	+	+	+
		Biocarburants			+
	Déchets *	Incinération des ordures ménagères	+	+	
	Eau	Energie hydroélectrique		+	
		Energie marémotrice		+	
Energie houlomotrice			+		
Energie hydrolienne			+		
Géothermie profonde sur aquifère		+	+		
Récupération de chaleur sur cours d’eau, étendues d’eau et mers		+			
Récupération de chaleur sur eaux usées *		+			
Terre	Géothermie	+			
Air	Récupération de chaleur	+			
	Energie éolienne		+		
Soleil	Solaire thermique	+			
	Solaire photovoltaïque		+		
	Solaire thermodynamique	+	+		

Ressources naturelles et usages énergétiques. source : ALEC



## Répartition et évolution de la production des filières d'énergies renouvelables



source : ALEC 2018

Ces dernières années, la production de solaire photovoltaïque renouvelable représente 12,6% de la consommation du département de la Gironde et 22% pour le bois de chauffage (poêles, inserts).

La Gironde produit en conséquence beaucoup plus de chaleur que d'électricité d'origine renouvelable, avec presque 590 GWh par an pour la production thermique contre 5,5 GWh par an pour la production électrique. Ce dernier chiffre s'explique par un potentiel faible et un nombre d'installations de production d'électricité réduit pour les ouvrages hydroélectriques et éoliens.

**Cependant, le Médoc est un territoire identifié comme étant à fort potentiel pour le développement des énergies renouvelables, et plusieurs sites de production d'énergies renouvelables ont été créés ou sont en projet actuellement (parcs photovoltaïques ou éoliens principalement, méthanisation dans une moindre mesure).**

Le Médoc est encore loin de remplir les objectifs départementaux mais l'idée à retenir ici est en effet d'orienter le territoire vers un mix énergétique, lui permettant d'être moins dépendant pour son approvisionnement en énergie. L'autonomie énergétique n'est pas non plus l'objectif final, puisqu'il semble important de rester dans une dynamique de coopération et d'échanges avec les territoires voisins, tel que le présente la démarche InterSCoT.

En ce qui concerne les énergies renouvelables, il y a actuellement sur le territoire du SMERSCoT, des sites de production d'énergie renouvelable d'envergure dans le photovoltaïque essentiellement. Le territoire présente un très fort potentiel de développement des énergies renouvelables, du fait de ses ressources naturelles diverses. En effet, c'est un territoire qui comporte de nombreux avantages liés aux quatre éléments naturels fondamentaux sur lesquels on s'appuie pour produire de l'énergie propre, à savoir l'air, le feu, la terre et l'eau.

Les énergies renouvelables sont des énergies issues directement de systèmes énergétiques naturels, liés à la force de l'eau, du vent (l'air), du soleil (le feu), ou encore de la géothermie et l'énergie verte (la terre). De plus, ce sont des énergies présentant une caractéristique particulièrement intéressante à échelle locale : elles peuvent se compléter tout au long de l'année. Par exemple, le photovoltaïque produit davantage en été et au printemps, alors que la production éolienne est plus propice en automne et en hiver. Ces deux énergies sont très complémentaires, et elles produisent d'ailleurs souvent en alternance, un schéma qui à l'échelle du Médoc peut voir facilement le jour.

**Du fait du grand potentiel de développement des filières énergies renouvelables sur le territoire médocain, plusieurs communes ont récemment créé des parcs de production d'énergie renouvelable dans le photovoltaïque (Brach, Salaunes, Sainte-Hélène, Pauillac, Saint-Germain-d'Esteuil), l'éolien (Lesparre-Médoc) et la méthanisation (Saint-Laurent-Médoc). C'est une véritable opportunité de dynamisme économique pour le territoire.**

## 4. Les projets et potentiels de développement des énergies renouvelables

### 4.1 - L'énergie éolienne

**Le Médoc a été identifié dans le Schéma Régional Eolien (SRE) parmi les territoires aquitains les plus favorables à l'implantation d'éoliennes.** La puissance du vent y est suffisante pour assurer une production d'énergie conséquente, cela notamment grâce à la proximité de l'océan Atlantique et de l'estuaire. Peu de contraintes lui sont associées, tant au niveau technique (contraintes liées aux zones militaires, aux zones dédiées à l'aviation civile) qu'au niveau environnemental et paysager (enjeux liés au patrimoine, aux paysages, et à la protection de la biodiversité). Les conditions y sont en effet favorables : un continuum de vastes territoires avec des densités de populations faibles, des habitations regroupées en hameaux, ce qui permet de respecter la contrainte d'éloignement de 500 mètres par rapport aux habitations, et ainsi de développer des parcs éoliens sans impact pour les riverains.

Plus de 76 000 hectares ont été retenus dans le SRE sur le territoire du SMERSCoT, ce qui traduit le potentiel de développement de l'activité dans le périmètre du SMERSCoT. Presque 50% des zones identifiées se situent sur la Méduillienne, notamment à Sainte-Hélène.

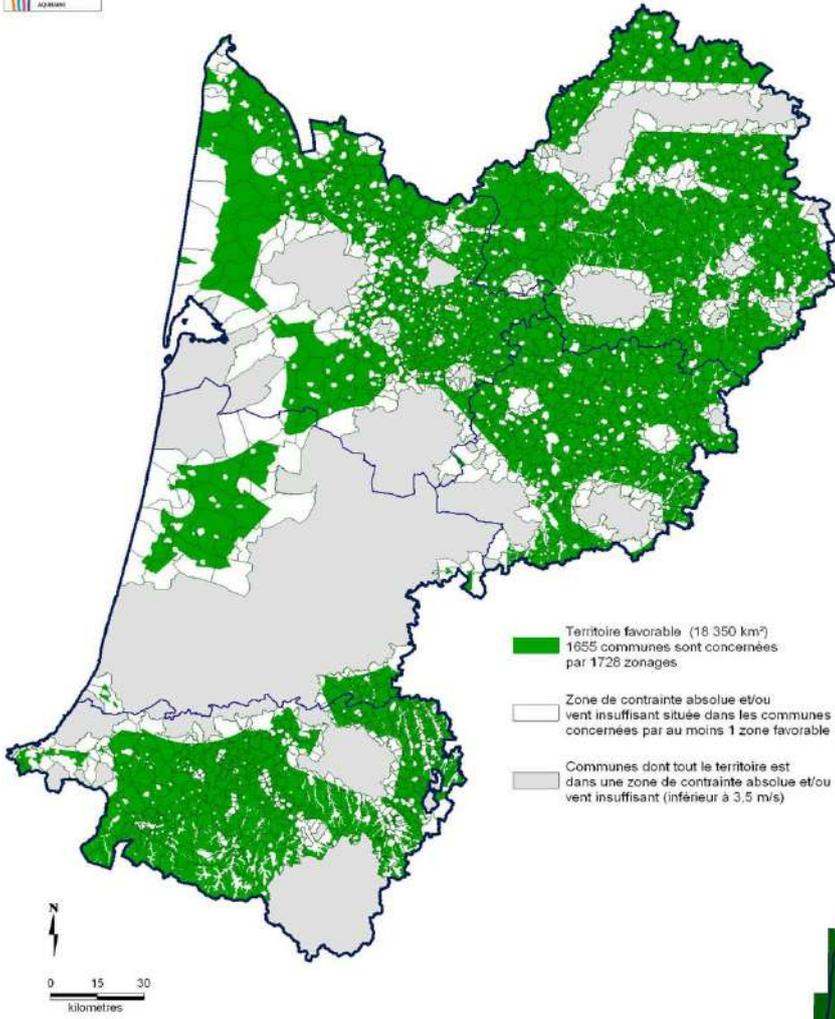
Bien sûr, il n'est pas question d'implanter des éoliennes sur l'ensemble des terrains identifiés comme capables d'accueillir ce type installation. **Un travail d'identification des sites doit être réalisé plus en profondeur, afin de coller réellement aux enjeux locaux du terrain, tout en respectant les contraintes identifiées** à un niveau plus large, comme les zones urbaines, les zones de survol aérien militaires, les zones d'aviation civile, ou encore les délimitations des zones de réserves naturelles.

**La charte du PNR Médoc fixe des règles claires dans le processus d'identification des futurs sites à travers la carte des zones de contraintes et de vigilance pour le développement d'équipements éolien.** De même, les contraintes liées à la loi Littoral et aux lois Grenelle devront être prises en compte dans le développement des projets. Le Schéma Régional Eolien ne tient pas compte en effet de la Loi Littoral qui impose une continuité du bâti dans les communes concernées, ce qui entre en contradiction avec l'obligation des installations de se trouver à un minimum de 500 mètres des habitations. De même, la question des couloirs de migration des oiseaux est nécessairement à prendre en compte lors de l'identification des sites d'implantation d'éolienne.

Les contraintes paysagères, notamment les contraintes liées au bruit et à la rupture de la continuité paysagère (avec les pales logées jusqu'à 80 mètre de hauteur) devront être minimales puisque les projets sont tous soumis à un cadre réglementaire visant à limiter au maximum les impacts négatifs.

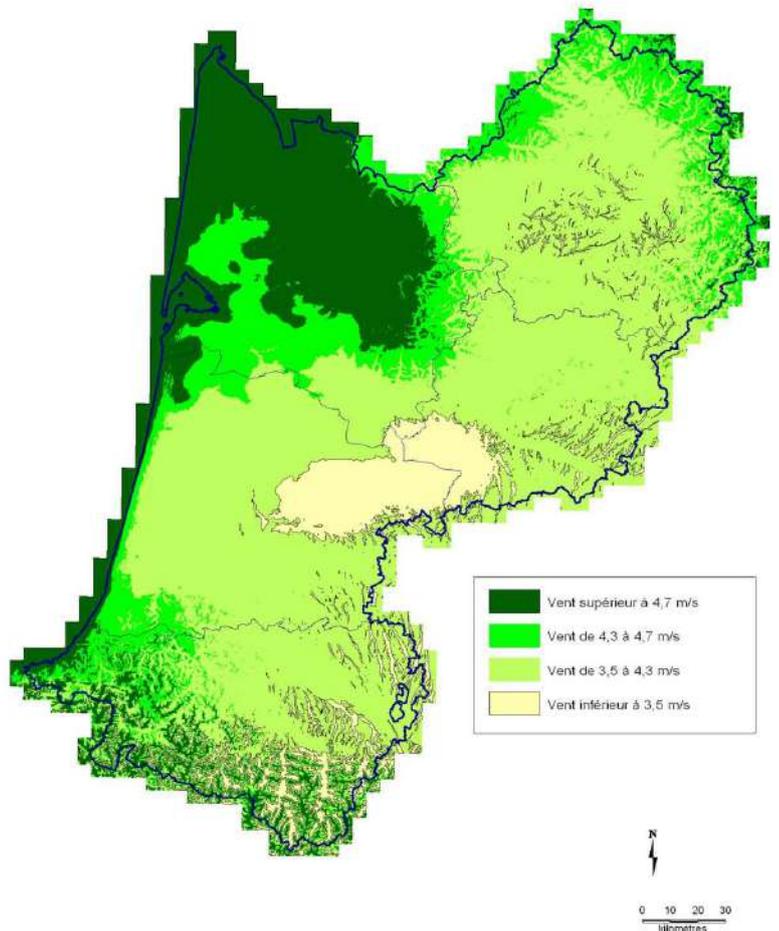
## Schéma Éolien en Aquitaine

### Zones favorables et autres territoires

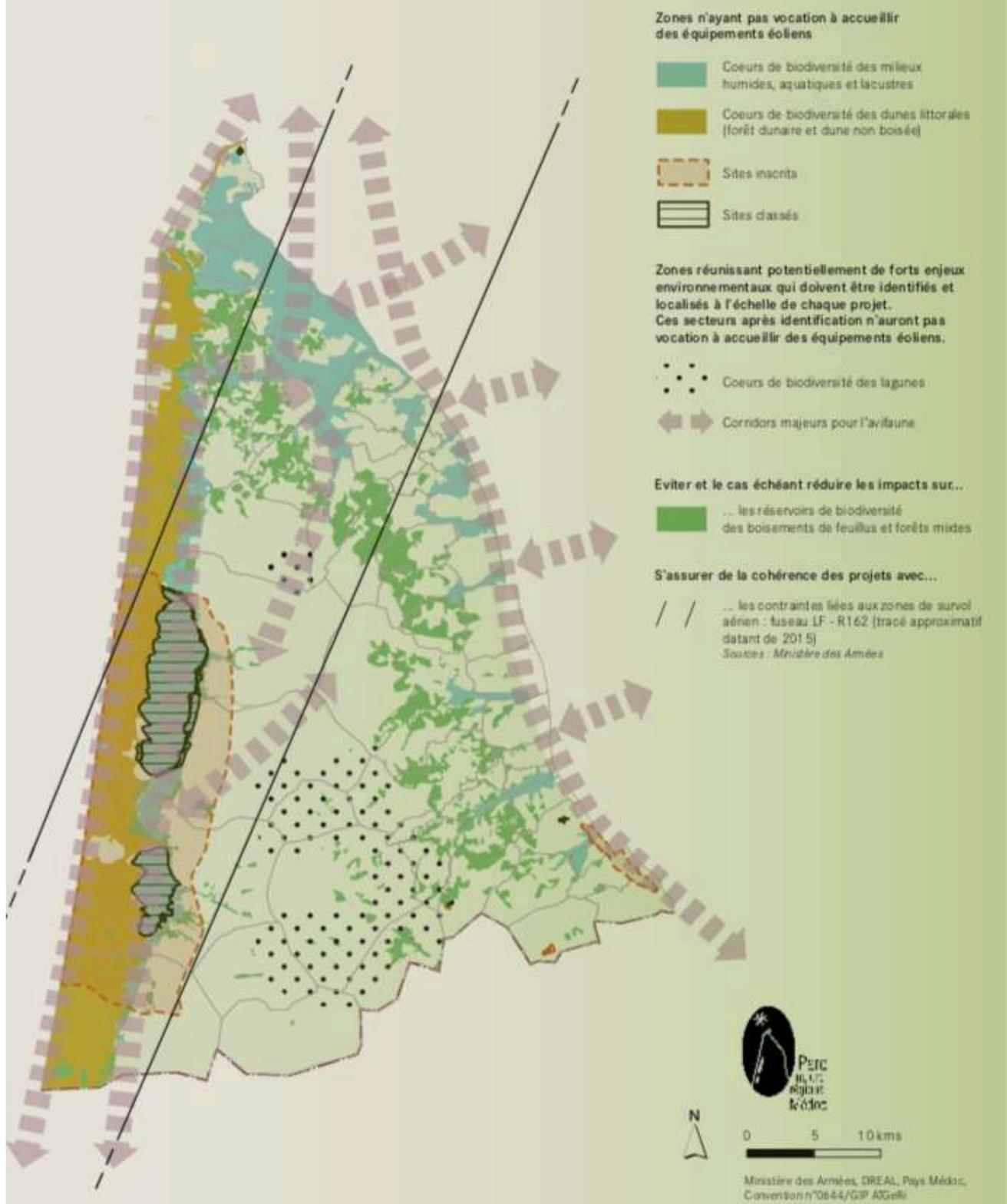


## Schéma Éolien en Aquitaine

### Vent moyen à 80 mètres d'altitude



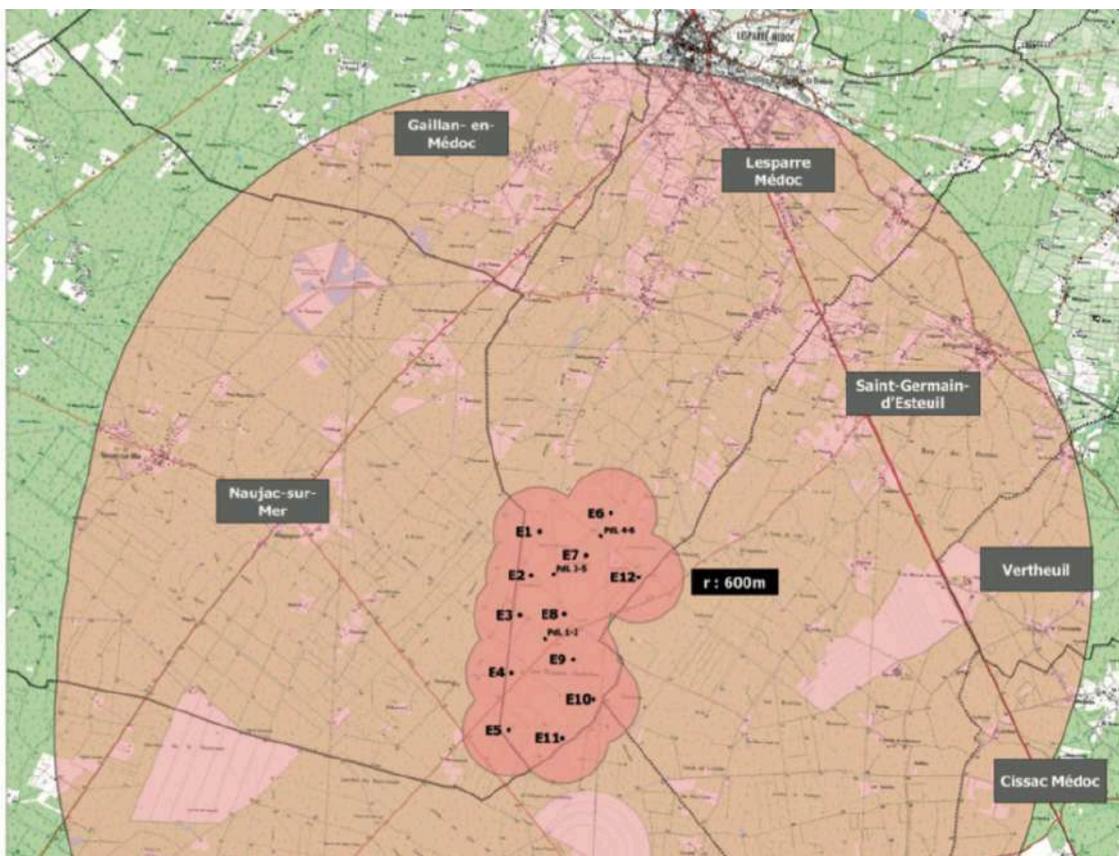
# ZONES DE CONTRAINTES & DE VIGILANCE POUR LE DÉVELOPPEMENT D'ÉQUIPEMENTS ÉOLIENS



## Limites d'utilisation de la carte :

En dehors des zones n'ayant pas vocation à recevoir des équipements éoliens, tout porteur de projet doit veiller à la bonne **intégration paysagère et environnementale des installations en produisant une étude spécifique prenant appui sur le cahier des paysages (cf. mesure 122)**. Pour chaque projet, doivent être identifiés et pris en compte les corridors utilisés par l'avifaune et les chiroptères à une échelle pertinente au regard du projet. De plus, la **défense nationale** doit être consultée afin que les contraintes liées aux zones de survol et aux couloirs hertziens utilisés par la Direction Générale de l'Armement soient prises en compte. De même, les enjeux liés à la **défense contre les incendies** doivent être pris en compte pour chaque projet.

Le seul et unique projet du Médoc et qui semble le plus avancé à l'heure actuelle porte sur un projet de parc éolien entre Saint-Germain-d'Esteuil et Lesparre-Médoc (l'enquête publique lancée en 2019 est en cours). Ce projet doit accueillir de 12 éoliennes. Il est porté par Valorem, bureau d'études spécialisé dans le domaine des énergies renouvelables.



Carte de localisation du projet de parc éolien de Lesparre-Médoc et du périmètre d'enquête publique

L'ensemble de la Méduillienne possède un grand potentiel pour accueillir un parc de production d'énergie éolienne. Selon les études figuratives de Valorem, plusieurs éoliennes pourraient s'implanter entre Brach et Sainte-Hélène par exemple. La commune de Saint-Laurent-Médoc possède également un grand potentiel d'implantation de parc éolien : presque 10 000 hectares ont été identifiés sur cette seule commune dans le Schéma Régional Eolien (SRE). Reste encore à déterminer l'emplacement le plus adapté en prenant en compte les contraintes du territoire.

Au total, le potentiel de développement de la filière éolienne sur le Médoc est évalué entre 75 MW et 105 MW selon les scénarios retenus dans le Schéma Régional Eolien.

Cette nouvelle énergie permet au territoire d'avoir des débouchés économiques avec la participation d'entreprises locales dans le processus de fabrication des pales avec l'incorporation de carbone (société Epsilon Composites notamment). De plus, les communes peuvent enregistrer des revenus directs provenant des locations de terrains ou encore avec les systèmes de taxes.

Enfin, il faut noter que l'éolien est une énergie qui rejette peu de CO<sub>2</sub> : 0,008 tCO<sub>2</sub>/MWh émis sur l'ensemble du cycle de vie d'une éolienne, contre 0,05 tCO<sub>2</sub>/MWh pour le nucléaire. Et les déchets produits sont également très faibles par rapport aux énergies nucléaires. Et avec son tarif d'achat du kWh, la filière présente un avantage non négligeable par rapport aux prix des énergies fossiles qui augmentent.

**En ce qui concerne l'éolien offshore**, les possibilités sont réduites du fait de la profondeur des fonds marins dès que l'on s'éloigne un peu des côtes (seul la commune du Porge est concernée pour le SMERSCoT).

## 4.2 - Les filières solaires

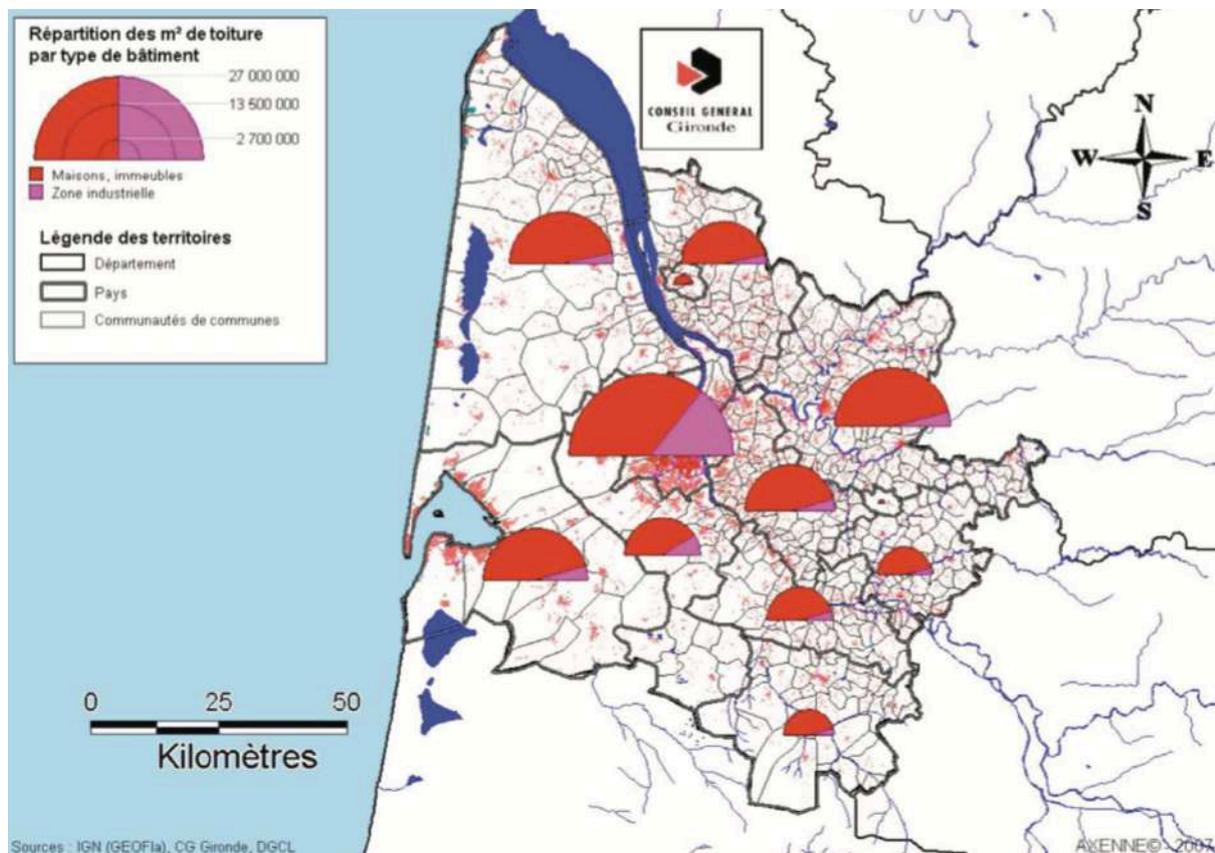
L'ensoleillement moyen annuel étant autour de 1 300 kWh/m<sup>3</sup> par an, le Médoc comporte des atouts naturels lui permettant de développer la filière énergétique solaire.

L'énergie solaire thermique peut être utilisée pour divers usages tel que la production d'eau chaude, le chauffage des bâtiments, ou encore le séchage de récoltes, de bois. L'énergie issue de panneaux solaires photovoltaïques permet, elle, de produire de l'électricité.

Les habitations individuelles et collectives peuvent se doter de chauffe-eau solaire et de panneaux photovoltaïques. C'est d'ailleurs uniquement l'usage domestique qui existe à ce jour en Médoc, et c'est ce type d'installations chez le particulier, qui a la meilleure capacité de développement. Le développement de ce type d'installations est encouragé sur les nouvelles constructions, où il est plus facile d'intégrer cette alimentation énergétique, surtout pour les chauffe-eau solaires.

### > Les installations solaires en toiture

Avec en moyenne 10 m<sup>2</sup> installés en toiture chez les particuliers, ce sont environ 1,5 MWh produits chaque année. Sur l'ensemble du Médoc, les 13 500 000 m<sup>2</sup> de toitures susceptibles d'accueillir des installations solaires ont un potentiel de plus de 2000 GWh annuels. Sachant que le Médoc consomme autour de 800 GWh, si un tiers des toitures identifiées étaient équipées, le Médoc serait techniquement autosuffisant en énergie. Ces chiffres sont donc très encourageants pour le développement de la filière.



Surfaces indicatives de toitures susceptibles d'accueillir une installation solaire thermique ou photovoltaïque en Gironde. source : Schéma Départemental des Energies Renouvelables de la Gironde (SDENR)

Il serait d'ailleurs préférable de favoriser l'expansion du photovoltaïque en toiture, chez les particuliers et surtout sur les toitures de surfaces commerciales, industrielles ou encore de bâtiments publics (où il y a un grand potentiel de création d'énergie pas encore exploité). Cela éviterait une consommation d'espace supplémentaire nécessaire à l'implantation d'un parc photovoltaïque au sol (ainsi qu'une diminution des pertes en réseaux puisque les consommateurs sont juste en-dessous des installations, et non pas à 5 km du raccordement).

### > Les installations solaires au sol : les parcs photovoltaïques

Toutefois, plusieurs projets de parcs photovoltaïques ont vu le jour sur le territoire du SMERSCoT, surtout sur la Médullienne mais aussi en Médoc Cœur de Presqu'île. Plusieurs communes ont reçu une autorisation de construire suite à la validation de leur dossier portant un projet de parc photovoltaïque au sol.

Pour la Médullienne, il s'agit des communes forestières qui développent pour certains leurs parcs sur des friches forestières issues de la tempête Klaus en 2009 : ainsi Salaunes étend son parc sur 130 ha depuis 2018, ainsi que Brach en 2017 avec 21 ha de panneaux installés, et la commune de Sainte-Hélène en 2015 et 2018 avec 2 parcs photovoltaïque de 25 ha (parc du Betout) et 72 ha (parc de Brassemonte).

Pour Médoc Cœur de Presqu'île, l'ancien site de stockage de produits pétroliers de Pauillac a été retenu en 2015 pour y développer un parc photovoltaïque au sol de 18 ha, qui ne nécessite alors pas de phase de défrichement au préalable. Enfin, la commune de Saint-Germain-d'Esteuil a créé son parc photovoltaïque sur 19 ha en 2016.

	Communes	Année	Puissance MWc	Superficie Ha
Médullienne	Brach	2017	11	21
	Sainte-Hélène	2015	24	25
		2018	12	72
	Salaunes	2018	73	130
Médoc Cœur de Presqu'île	Pauillac	2015	9	18
	Saint-Germain-d'Esteuil	2016	10	19
Total SMERSCoT			139	285

Sources : communes, Valorem



Parc photovoltaïque à Sainte-Hélène





Parc photovoltaïque à Pauillac



Parc photovoltaïque à Salaunes



Parc photovoltaïque à Brach

## 4.3 - La biomasse : filière bois-énergie et valorisation des déchets

Le territoire étant fortement couvert par des espaces forestiers, la filière bois-énergie semble un atout de plus que le Médoc a pour réussir sa transition énergétique sans la subir. **Cependant une grande partie du gisement de bois est engloutie par la production de pâte à papier, ce qui influe sur les possibilités de diversification de l'usage de la ressource bois.** Mais certaines parties des arbres issus des exploitations destinées au bois d'industrie ou au bois d'œuvre peuvent être utilisées pour le bois-énergie. Il s'agit par exemple de tout ce qui est tiges, branches, souches, aiguilles, etc. Les exploitations dégradées suites aux tempêtes peuvent également trouver une solution à travers la valorisation dans le bois-énergie.

Le bois utilisé comme énergie peut être source de chaleur et d'électricité, son usage principal restant le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire pour les installations les plus puissantes. Avec les potentiels qu'offre l'exploitation de la forêt médocaine, les poêles, inserts et chaudières sont déjà en usage aussi bien chez les particuliers que pour les bâtiments collectifs et bâtiments publics

La fourniture énergétique provenant du bois-énergie devrait voir sa part augmenter dans l'approvisionnement total médocain dans les années à venir, notamment à travers l'exploitation de chaufferies collectives pour les écoles, les collectivités, et même les entreprises.

**Par ailleurs, la forêt joue un rôle important dans la lutte contre le réchauffement climatique puisqu'elle constitue un immense puit de carbone.** La capture et le stockage du CO<sub>2</sub> par les arbres est un phénomène naturel qui permet de séquestrer d'énormes quantités de carbone. L'exploitation forestière doit donc se faire de manière maîtrisée et stratégique, de façon à contribuer à l'amélioration de ce phénomène naturel de stockage du carbone. Parallèlement, le développement de la filière bois-énergie permet de contribuer à la réduction des GES par substitution des énergies renouvelables aux énergies fossiles. Cette énergie présente alors l'avantage d'être neutre sur le plan des émissions de GES puisqu'elle absorbe autant de carbone qu'elle en émet, contrairement aux autres énergies.

La filière bois-énergie a un grand potentiel de développement dans le Médoc. Elle participe déjà au développement économique local, et avec la création d'emplois qu'elle peut générer, cette activité est d'autant plus prometteuse pour les futures retombées économiques de la région.

### > La Méthanisation

Une autre source d'énergie qui peut être valorisée en Médoc **est la production de biogaz par méthanisation.** Terre agricole, mais surtout terre de vignobles, le territoire du SMERSCoT est une fois de plus avantagé dans les possibilités de diversification de l'approvisionnement énergétique. En effet, **les effluents vinicoles constituent un excellent gisement pour le processus de méthanisation**, qui produit ensuite de l'énergie thermique et de l'électricité, voire du biocarburant. Les déchets urbains, les déchets ménagers et de restauration (cantines scolaires), les boues des stations d'épurations, et les autres effluents agricoles (comme ceux issus de la maïsiculture) peuvent être aussi valorisés par le biogaz.

**La commune de Saint-Laurent-Médoc s'est lancée en 2019 dans le développement d'une centrale de méthanisation sur 3 ha portée par un collectif d'agriculteurs locaux, dont les installations sont en cours pour un volume de 125 Nm<sup>3</sup>/h (Normo mètre cube).**

## 4.4 - D'autres énergies pouvant contribuer au mix énergétique du Médoc

### > La géothermie

Le territoire du SCoT possède un bon potentiel de développement de la filière géothermique, et plus précisément dans la Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île en bordure de Garonne. Le Médoc présente en effet un des meilleurs aquifères de la Région. Le développement de cette filière est cependant soumis au perfectionnement des technologies pour se mettre en application chez les particuliers et au niveau d'installations collectives.

### > Les énergies marines et hydrauliques

Avec la proximité à la fois de l'estuaire de la Gironde et de l'Océan Atlantique, le territoire du SMERSCoT pourrait accueillir des projets d'énergie marine, mais il reste encore à développer des technologies innovantes. En ce qui concerne l'hydroélectricité, produite notamment via les moulins à eau, le potentiel en Médoc est très limité. C'est peut-être la seule ressource énergétique nouvelle qui ne pourra pas contribuer au futur mixe médocain.

## 4.5 - Un avenir possible dans les énergies renouvelables : vers la planification énergétique du territoire médocain

En bilan de cet éventail sur les potentialités et le développement des énergies renouvelables sur le territoire du SCoT, il est intéressant de retenir que cet espace possède de nombreux atouts naturels et économiques pour devenir un territoire à énergie verte. La production d'énergie verte pourrait même être positive, c'est-à-dire supérieure à la consommation énergétique, et donc amener le territoire à exporter son énergie, comme il le fait déjà avec sa production de vin et de bois.

Selon la disponibilité de la ressource, l'état de maturité des technologies et le type d'installations attendu (production domestique ou centralisée), les projets se développeront sur différentes échelles de temps.

Les territoires doivent donc structurer leur **stratégie énergie-climat** dans l'espace et dans le temps. Cette planification énergétique consiste à organiser sur le long **terme l'adéquation entre les besoins énergétiques** à satisfaire et **l'offre en énergie** via les infrastructures de transformation, de distribution et de stockage, et ce dans tous les secteurs et pour tous les usages.

L'énergie peut donc servir de véritable **fil rouge** aux politiques publiques dans l'aménagement du territoire.

Cette planification énergétique s'effectue à la fois à l'échelle du **territoire dans son ensemble et sur des secteurs à enjeux localisés** (projets urbains, sites consommateurs), afin d'une part de donner une **vision globale territoriale**, et d'autre part, d'avoir une approche qui se nourrit des problématiques de terrain.

La **participation des acteurs locaux** est incontournable à cette réflexion, afin de créer des liens (sur le territoire et entre territoires), partager la connaissance (données, études, analyses) et faire ainsi émerger les projets

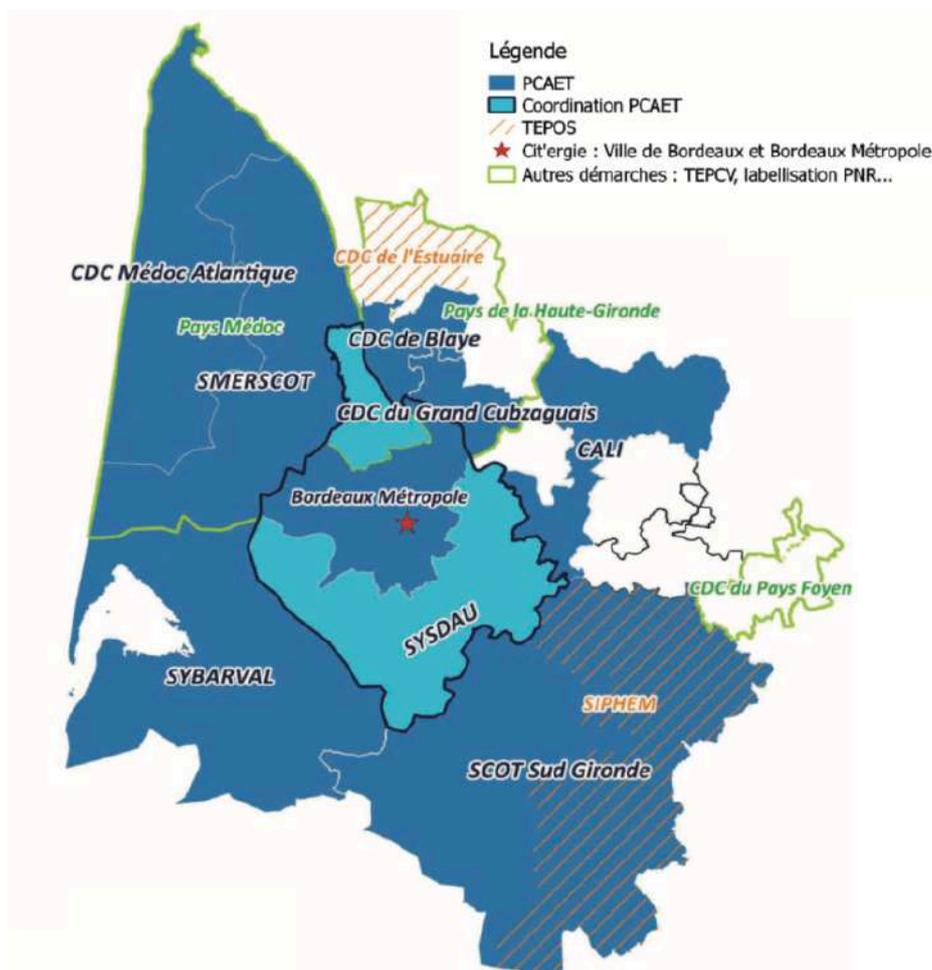
### FIL ROUGE DE LA PLANIFICATION ÉNERGÉTIQUE :



source : ALEC 2018

La cartographie ci-après représente les **collectivités du département de la Gironde engagées dans des démarches énergie-climat.**

- Les « **Plans Climat Air Énergie Territoriaux** » (PCAET), obligatoires pour les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) de plus de 20 000 habitants (15 EPCI sur 28 concernés en Gironde)
- Les **dispositifs volontaires** d'accompagnement par la Région et l'ADEME Nouvelle-Aquitaine, comme les **Territoires à Énergie Positive** (TEPOS - 26 territoires accompagnés en Nouvelle-Aquitaine).
- Le dispositif **Cit'ergie** animé par l'ADEME qui vise la reconnaissance par une labellisation de la politique énergie d'une collectivité (8 communes et 15 EPCI engagés en région).
- L'appel à projet **TEPCV** « Territoires à énergie positive pour la croissance verte » lancé par le Ministère de l'Environnement, qui propose un appui financier à la réalisation de projets exemplaires ou à la mise en place d'une ingénierie territoriale tant en termes de la maîtrise de la demande en énergie que le développement des EnRR.
- **La labellisation Parc Naturel Régional** (PNR), qui nécessite la mise en oeuvre d'une politique énergie-climat ambitieuse et cohérente avec l'ensemble des composantes de la démarche : aménagement, préservation des espaces, tourisme.



Les démarches territoriales énergie-climat en Gironde. Source : ALEC 2018



## 5. Synthèse et enjeux

Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
<p>Un potentiel important de production d'énergie renouvelable sous diverses formes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Solaire : un fort potentiel de production énergétique en toiture et au sol</li> <li>- Eolien : des possibilités nombreuses de mettre en place des éoliennes</li> <li>- Biomasse : des gisements à valoriser</li> <li>- Géothermie : un futur potentiel exploitable</li> </ul> <p>Un dynamisme et une volonté avérée, avec plusieurs projets en cours et les ambitions du nouveau PNR Médoc</p>	<p>Un territoire dépendant des énergies fossiles et fissiles</p> <p>Un territoire dépendant d'un approvisionnement extérieur</p> <p>Les transports et le bâtiment représentent à eux seuls 80 % de la consommation énergétique</p> <p>Des ménages précaires qui peuvent subir rapidement la hausse du prix des énergies fossiles.</p>

Deux enjeux majeurs ressortent :

	Enjeux
La demande en énergie	La diminution des consommations énergétiques, particulièrement pour les secteurs des transports et du bâtiment, qui sont à l'origine de 75% de la consommation totale
	La réhabilitation thermique des bâtiments et l'encouragement pour la construction de bâtiments basse consommation
	Réduire la facture énergétique du Médoc en réduisant l'utilisation individuelle de la voiture et en limitant l'étalement urbain
L'offre et le développement des énergies renouvelables	Structurer les différentes productions énergétiques à l'échelle du territoire pour permettre un développement plus cohérent et plus proche de la demande
	Diversifier les différentes sources d'énergies renouvelables peu consommables en espaces au sol





ÉLABORATION DU SCOT  
**MÉDOC 2033**



Nicolas Mugnier

ARCUS

Jean Marieu JMU



COHÉO  
Nathalie PINEL

Agence Folléa-Gautier  
Paysagistes DPLG - Urbanistes



Société  
Rivière Environnement

