SMERSCOT

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. 4

Justification des choix

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

Novembre 2021

SMERSCOT en Médoc
ÉLABORATION DU SCOT MÉDOC 2033
PIERRE LASCABETTES | ARCUS
AGENCE FOLLÉA-GAUTIER | JEAN MARIEU
COHEO | NICOLAS MUGNIER
BFC AVOCATS | RIVIÈRE ENVIRONNEMENT

Maîtrise d'ouvrage :
Syndicat mixte SMERSCOT
Communauté de communes Médoc Coeur 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.

Justification
Des
Choix

PIERRE LASCABETTES | ARCUS
AGENCE FOLLÉA-GAUTIER | JEAN MARIEU
COHEO | NICOLAS MUGNIER
BFC AVOCATS | RIVIÈRE ENVIRONNEMENT

Sommaire détaillé

Explication des choix retenus

P.05 Les choix opérés pour préserver les valeurs paysagères et environnementales du territoire

P.05 Fonder le développement sur la reconnaissance des richesses paysagères du territoire
P.07 Organiser un avenir écologiquement soutenable

P.09 Les choix opérés pour faire de l'accueil de populations nouvelles un levier de transformation

P.09 Insuffler de nouveaux équilibres territoriaux entre le Médoc métropolisé et le Médoc estuarien

P.11 Les choix retenus pour l'évaluation des besoins en logements

P.12 Recentrer la croissance démographique et la production de logements sur les pôles structurants et les pôles d'appui
P.12 Asseoir le développement de l'offre sur la revitalisation des pôles et des centres-bourgs et sur le réinvestissement du parc ancien
P.13 Diversifier l'offre résidentielle pour répondre à la multiplicité des besoins et des situations habitantes
P.14 Faire émerger et structurer d'un réseau d'acteurs en matière d'habitat
P.15 Conforter l'attractivité et la qualité résidentielle en consolidant le dispositif d'équipements et de services

P.18 Les choix opérés pour favoriser une économie innovante et en recherche d'autonomie

P.18 Favoriser et faciliter le développement de filières emblématiques déjà présentes sur le territoire
P.20 Soutenir et organiser l'accueil des activités

P.21 Les choix opérés pour encadrer le développement urbain et penser « urbanité » au lieu « d'urbanisation »

P.21 Intégrer les opérations d'aménagement dans leur contexte géographique et paysager
P.23 Structurer le paysage urbain en continuité des villes ou des villages existants
P.24 Développer une gestion urbaine durable
P.25 Redonner vie aux centres anciens par le réinvestissement et le renouvellement de l'existant
P.26 Miser sur la qualité des ambiances urbaines pour promouvoir l'attractivité des centralités urbaines
P.27 Promouvoir des architectures et des formes urbaines contemporaines, inscrites dans leur contexte et dans leur époque
P.27 Gérer les modalités de densification des quartiers pavillonnaires qui procèdent par divisions parcellaires
P.28 Contenir le développement des quartiers pavillonnaires, ainsi que des écarts et des hameaux
P.28 Protéger et mettre en valeur le littoral médocain

P.29 Les choix opérés pour modérer les consommations foncières
P.29 La réduction des consommations foncières dédiées à l'habitat
P.30 L'optimisation du foncier à vocation économique

P.31 Les choix retenus pour l'évaluation des besoins en surface

P.33 Les choix opérés pour réduire l'impact énergétique du territoire
P.33 Réduire le recours systématique à la voiture en réinvestissant sur un ferroviaire performant, sur un réseau de transports collectifs raccorde à la Métropole, et sur des aménagements légers favorisant les circulations douces
P.34 Faire du Médoc un territoire à énergie positive

Annexes

P.39 Estimations des besoins en logements – détail des calculs
P.39 Tableaux – détail des calculs

P.40 Tableaux de consommation des sols selon scénarios
P.40 Détail des calculs selon les 3 scenarios
P.46 Synthèse comparatives entre scenarios

Les choix opérés pour préserver les valeurs paysagères et environnementales du territoire

I FONDER LE DEVELOPPEMENT SUR LA RECONNAISSANCE DES RICHESSES PAYSAGERES DU TERRITOIRE

S'appuyer sur les valeurs du territoire, sur ses ressources et la diversité des paysages, c'est se donner les moyens de développer de façon durable le Médoc, en préservant un juste équilibre entre les activités humaines, sociales et économiques et le socle naturel. Le socle naturel devient le support du projet et à ce titre, il constitue une enveloppe à l'intérieur de laquelle l'urbanisation et les activités humaines viennent s'installer. Au regard de la diversité des paysages et de ses ressources, la forme urbaine et les activités doivent s'adapter, proposant de nouveaux modèles urbains, plus aptes à préserver sur le long terme les valeurs paysagères et environnementales du territoire.

Le diagnostic a montré qu'il n'y avait pas un Médoc mais « des Médoc » se distinguant par des caractéristiques culturelles urbaines et naturelles diverses. Il a montré aussi que ce qui unifiait ces différents paysages était la Grandeur Nature, faite de cordons dunaires ou les zones humides, de marais et d'espaces cultivés ou exploités comme la forêt des landes, le vignoble, les prairies d'élevage ou les terres maraîchères.

D'autre part, le diagnostic a montré que chaque territoire, chaque commune a tendance à se développer dans son propre univers, sans tenir compte du développement de ses voisins et sans chercher à s'appuyer sur ses propres caractéristiques, niant souvent sa propre histoire et banalisant le paysage du quotidien. Il a aussi montré que les espaces naturels ou cultivés restaient des espaces gérés de façon totalement déconnectée des espaces urbains, servant le plus souvent de réserve foncière pour le développement de l'urbanisation.

Les orientations du PADD vise à « renforcer les identités locales" en distinguant différents territoires dont les caractéristiques sont avant tout déterminées par leur paysage :
- **le Médoc forestier ;**
- **le Médoc littoral ;**
- **le Médoc viticole ;**
- **le Médoc des Marais.**
- **la couture « médocaine »**

Le DOO développe pour cela six objectifs qui cherchent à :
- Conforter les paysages naturels, agricoles et forestiers à travers un dialogue avec les espaces bâtis, dans le respect de l'environnement
- Créer une trame paysagère, support de la trame verte, bleue et pourpre, en écrin de l'urbanisation
- Maintenir et préserver la qualité des paysages viticoles
- Préserver la diversité des paysages forestiers du massif landais
- Composer le territoire spécifique de la couture médocaine à partir de la trame paysagère – autour de l'axe de la RD1215

Dans la suite du PADD, **le DOO décline ces 6 objectifs** en portant son attention sur tous les espaces non-bâtis pour en faire une trame solide, pérenne et reconnue, capable de contenir les secteurs urbanisés dans des enveloppes qualitatives.

> Il cherche à **s'assurer de la pérennité des grands espaces naturels et agricoles (objectif 1-1)**, à protéger fortement les espaces de liaisons entre ces grands ensembles, à composer des relations qualitatives et fonctionnelles entre les espaces non bâtis et les espaces bâtis et enfin à prolonger ces espaces de nature au travers des tissus bâtis.

> Il cherche **à renforcer la diversité des milieux forestiers (objectif 1-2)** par une gestion équilibrée, à tenir compte de la présence de l'eau qui façonne cette diversité créant des milieux plus ou moins humides très originaux, à préserver le cadre forestier des abords de routes, à préserver et entretenir les espaces ouverts des prairies dans les airials et les bourgs des landes, à identifier les airials présentant une forte sensibilité écologique et paysagère, à privilégier des aménagements sobres et naturels pour les espaces publics des villages et bourgs forestiers et à préserver les accès à la forêt depuis les centres villages et bourgs.

> Il cherche à **encadrer le développement touristique du bord de mer (objectif 1-3)** pour qu'il ne dénature pas ce que les visiteurs sont venus voir et à organiser l'accueil du public pour faciliter le fonctionnement et mieux apprécier ces espaces de nature.

> Il cherche à **préserver le paysage emblématique des vignobles (objectif 1-4)** lié à une production reconnue dans le monde entier, dans l'ensemble de ces composantes : les paysages viticoles jardinés du Médoc et les structures paysagères, la compacité de villages et des bourgs et le renouveau des espaces publics, le réseau de petites routes, le soin des lisières urbaines des villages et bourgs.

> Il cherche à **reconnaitre les paysages fragiles des marais (objectif 1-5)** situés entre terre et eau, et à mettre en valeur ces paysages de nature sans les dénaturer, à poursuivre la mise en valeur des bords de l'estuaire à partir de Pauillac, à mettre en scène les ouvertures visuelles sur l'estuaire et à requalifier les ports en tenant compte de l'esprit des lieux.

> Il cherche enfin à **composer le territoire de la couture médocaine (objectif 1-6)**, projet stratégique pour l'ensemble du territoire médocain, en lançant un plan de paysage sur les communes de la couture médocaine, traversées par la RD1215 et en intégrant tous les secteurs de développement : urbanisation (habitat, social, équipement, activités), économie (agriculture, sylviculture, viticulture, commerces, industries), déplacement et mobilité, loisirs et énergie.

I ORGANISER UN AVENIR ECOLOGIQUEMENT SOUTENABLE

Le Médoc constitue un patrimoine naturel d'exception, où les richesses et l'identité du territoire reposent en grande partie sur ses milieux naturels diversifiés qui structurent l'espace et créent des paysages remarquables. Plusieurs secteurs font déjà l'objet d'une protection réglementaire ou d'une reconnaissance de leurs qualités écologiques, mais de nombreux autres milieux, présentant une forte valeur écologique identitaire pour le Médoc, sont identifiés comme vulnérables.
Le diagnostic a également fait part d'une certaine tension sur la ressource en eau (disponibilité, qualité, etc.), enjeu fort du territoire médocain, et qui doit donc être considéré sous ses multiples aspects.

Le PADD porte cette vision du territoire, en soutenant l'orientation d'une organisation du territoire à partir d'une approche systémique et écologiquement soutenable et d'un développement territorial fondé sur la reconnaissance des richesses paysagères du territoire.

La maitrise d'ouvrage a souhaité porter un projet ambitieux pour la préservation et la mise en valeur des paysages identitaires médocains. **Le SCoT entend donc valoriser et préserver la richesse des milieux naturels du territoire**, **en révélant et consolidant la Trame Verte et Bleue, et en faisant le socle du projet de territoire**. Elle devient un écrin à préserver, à l'intérieur duquel l'urbanisation peut se développer.
Au-delà de la préservation du socle, le SCoT porte un projet vertueux en termes de consommation de ressources naturelles. La gestion de l'eau est optimisée, et sa disponibilité est une condition fondamentale aux capacités et aux ambitions de développement du territoire.

Le DOO est le fruit d'une réflexion plaçant l'environnement et les paysages au centre d'une stratégie de prise en compte attentive des espaces et des milieux pour la planification du territoire.
Ainsi, l'orientation 2 du DOO se décline en quatre grands objectifs, qui permettent de :

- S'assurer de la prise en compte des grands espaces naturels (réservoirs de biodiversité) dans les projets de développement du territoire **(objectif 2-1)**
- S'assurer de la sauvegarde et de la création des grands espaces de fonctionnalités du territoire,
- Considérer l'eau comme élément structurant du territoire, et donnée fondamentale à intégrer dans les projets d'aménagement du territoire (disponibilité de l'eau potable, gestion des eaux usées, protection du milieu aquatique, connaissance des milieux humides),
- S'assurer de la prise en compte des risques et de la volonté politique de ne pas accroitre la vulnérabilité des biens et des personnes face aux aléas connus,

Les prescriptions se rattachent à la réglementation en vigueur sur le territoire : sites Natura 2000, Plans de Prévention des Risques Naturels, SAGE, etc. Ce socle réglementaire, auquel le projet ne peut se détourner, constitue un carcan supplémentaire qui garantit davantage la prise en compte des enjeux environnementaux et la définition d'un avenir « écologiquement soutenable ».

Aussi, le DOO dispense tout au long de ses autres orientations et objectifs des prescriptions garantissant la prise en compte des enjeux environnementaux : **économies foncières, intégration de la « nature en ville », mobilités douces, développement des énergies renouvelables**, etc. Sa vision durable permet de contenir le projet aux limites environnementales fixées et nécessaires quant aux enjeux définis. Ainsi, le DOO n'a pas été conçu pour niveler les PLU, cartes communales ou futurs PLUi sur la base du code de l'urbanisme, mais pour entreprendre des actions efficaces de valorisation et d'attractivité du territoire au regard du prisme de l'environnement.

Le DOO doit permettre aux PLU(i) de comporter un certain nombre de suppléments de ce que le code de l'urbanisme impose afin de garantir aux communes un niveau d'aide à la décision, essentiel à la définition de stratégies d'aménagement conscientes de la qualité environnementale et paysagère du territoire. Ainsi, les éléments analysés permettront **d'orienter les projets d'aménagement vers des zones à enjeux moindres, ou de proposer dès le règlement ou les OAP de PLU(i) des mesures de gestion et de préservation de ces éléments.**

Les choix opérés pour faire de l'accueil de populations nouvelles un levier de transformation

I INSUFFLER DE NOUVEAUX EQUILIBRES TERRITORIAUX ENTRE LE MEDOC METROPOLISE ET LE MEDOC ESTUARIEN

Le diagnostic a mis en évidence **la dilution progressive de l'armature territoriale** du SMERSCOT, engendrée notamment par un accroissement démographique peu maîtrisé qui a contribué à amplifier les déséquilibres sociologiques et démographiques entre le sud du Médoc et les communes de l'estuaire et des marais, dont le développement reste relativement fragile ; à affaiblir le poids des pôles de Lesparre-Médoc et Pauillac dans l'organisation et le fonctionnement du territoire ; à installer un certain niveau de tension sur les équipements et les services des communes émergentes, insuffisamment structurées et équipées pour intégrer pleinement ces nouvelles populations.

Le SCoT entend dès lors insuffler de nouveaux équilibres entre le Médoc métropolisé et le Médoc estuarien en orientant la croissance démographique et la production de logements vers les pôles de l'armature territoriale et en asseyant le développement sur la revitalisation des pôles / bourgs et sur le réinvestissement du parc ancien. Il s'agira notamment de diversifier l'offre résidentielle pour répondre à la multiplicité des besoins et des situations habitantes et de conforter l'attractivité et la qualité résidentielle en consolidant le dispositif d'équipements et de services.

Le PADD s'est appuyé sur la formulation de plusieurs hypothèses en ce qui concerne les perspectives démographiques :

- **l'hypothèse "croissance modérée",** qui repose sur un taux de croissance annuel moyen de la population plus faible que sur les quinze dernières années (1,30 % par an à l'horizon 2036 contre 1,40 % par an sur la période 1999-2014) afin d'accompagner l'effort de rattrapage du territoire en matière d'équipements, de services et d'aménités diverses.
- **l'hypothèse "recentrage du développement",** sous-tendue par un rythme de croissance similaire à celui observé depuis 1999 (1,40% par an en moyenne sur 1999-2014) mais par un rééquilibrage ambitieux des dynamiques d'accueil au profit des pôles de l'armature territoriale, qui concentrent une part importante des emplois et des services. Il suppose une croissance raisonnable des villages forestiers et viticoles de la Médullienne, qui serait déjà très élevée dans un autre contexte que l'espace métropolisé.

Considérant que la croissance démographique constituait un potentiel pour le réinvestissement des centres-bourgs, la revitalisation de la façade estuarienne et le renforcement de l'économie présentielle, et face aux ambitions affichées en matière de développement économique, c'est cette dernière hypothèse qui a été retenue.

Le projet d'accueil constitue un levier pour impulser les rééquilibrages nécessaires entre le Médoc métropolisé, dont le développement s'adosse au desserrement de la métropole bordelaise, et le Médoc estuarien, dont les dynamiques territoriales restent fragiles.

Ces enjeux de rééquilibrage du développement entre la Médullienne et Médoc Cœur de Presqu'île, exprimés dans le diagnostic et le PADD, appellent nécessairement **un principe de progressivité se traduisant dans l'objectif 3-1 du DOO par un phasage des objectifs de croissance et de production de logements** :

- **jusqu'en 2028 (horizon des PLU),** le rythme de croissance restera soutenu (+ 1,48 % par an) mais il s'agira d'insuffler le rééquilibrage territorial en stimulant la croissance démographique sur le Médoc Cœur de Presqu'île (+ 1,1 % par an contre + 0,7 % sur 1999-2014) et en maitrisant les dynamiques de la Médullienne (1,9 % contre 2,7 % sur 1999-2014).

- **entre 2028 et 2036,** il s'agira d'amplifier les logiques de rééquilibrage afin d'asseoir la revitalisation des communes estuariennes et le renforcement des pôles de Lesparre-Médoc et de Pauillac (+1,2 % par an sur Médoc Cœur de Presqu'île), tout en permettant aux communes de la Médullienne de poursuivre leur développement (1,3 % par an sur 2028-2036). A l'échelle du territoire du SMERSCoT, cette ventilation induit un taux de croissance annuel moyen équivalent à 1,25 % sur cette période.

Ces perspectives démographiques induisent des besoins en logements détaillés dans le DOO : la conjugaison des besoins liés au renouvellement de la population et à l'accueil de nouveaux ménages engendre la nécessité de produire environ 8 000 logements sur entre 2020-2036, tous gisements confondus (constructions neuves et remise sur le marché de logements vacants), soit près de 500 logements par an.

Le DOO ventile ces objectifs par périodes, territoires et gisements et définit des plafonds dont le dépassement nuirait aux équilibres du projet. Chaque commune peut néanmoins fixer dans son document d'urbanisme des perspectives inférieures dans une logique de maitrise de l'urbanisation.

Les choix retenus pour l'évaluation des besoins en logements

L'évaluation des besoins en logements et la définition des plafonds d'objectifs qui en découlent repose sur :

> l'estimation des **besoins liés au renouvellement de la population** ("point mort"), qui prend appui sur :

- une **hypothèse de ralentissement du desserrement des ménages**, qui s'inscrit à la fois dans la tendance observée sur la partie sud du territoire et dans l'objectif politique de poursuivre l'accueil de familles. Ainsi, à l'échelle du territoire du SMERSCOT, une moyenne de **2,15 personnes par ménages a été retenue à l'horizon 2036**, contre 2,40 au dernier recensement. Cette pondération a été modulée en fonction des communautés de communes (2,25 sur la Médullienne et 2 sur Médoc Cœur de Presqu'île) et des niveaux de l'armature pour s'adapter plus finement aux contextes locaux.
- une **hypothèse de maintien du poids des résidences secondaires,** le tourisme constituant un gisement économique important et bénéfique au territoire. Ainsi, il est projeté à l'horizon 2036 une part de résidences secondaires équivalente à celle observée en 2014 (10 % à l'échelle du territoire du SMERSCOT), en maintenant les singularités locales (48% sur Le Porge et 10% sur les communes de la frange estuarienne). **Cela suppose donc de créer environ 370 résidences secondaires jusqu'en 2036** (dont la moitié sur Le Porge et près de 20% sur les communes de la frange estuarienne du SMERSCOT).
- une **hypothèse de renouvellement du parc différenciée selon les territoires** s'inscrivant dans les tendances observées à l'échelle locale et nationale, mais tenant compte de l'ancienneté manifeste du parc de logements sur Médoc Cœur de Presqu'île qui va être amené à se renouveler spontanément et sous l'effet des opérations de revitalisation engagées, en particulier sur Lesparre-Médoc et Pauillac (parc ancien, recyclage prévu dans les projets de revitalisation).
  Le renouvellement de la population génère ainsi un besoin de 2 300 logements sur la période 2020-2036, soit 30% des besoins globaux.

> l'estimation des **besoins liés à la croissance démographique** : les perspectives démographiques retenues (+1,40 % à l'horizon 2036), l'hypothèse de desserrement des ménages et leur pondération par communauté de communes induisent un besoin de 5 700 logements

I RECENTRER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LES POLES STRUCTURANTS ET LES POLES D'APPUI

Le diagnostic a mis en évidence **le processus de desserrement de l'armature territoriale**, lequel se manifeste notamment par :

- une diminution du poids démographique des pôles structurants de Castelnau-Médoc, Pauillac et Lesparre-Médoc, qui accueillaient 40% de la population du SMERCOT en 1975 contre 30% en 2014, au profit de polarités émergentes (Le Porge, Sainte-Hélène, Saint-Laurent-Médoc) et des villages forestiers de la Médullienne ;
- une diminution de la part des constructions neuves affectées aux trois pôles historiques, qui ont capté 37% des nouveaux logements entre 2002 et 2004 contre 22% sur 2009-2015.

Cette dilution de l'armature territoriale accentue la dissociation des logiques résidentielles et économiques d'une part, et engendre d'autre part une dépendance accrue à la mobilité pour l'accès aux services, aux emplois et aux équipements, qui se concentrent essentiellement sur les pôles.

Le PADD entend à cet égard :

- réorienter la croissance démographique et la production de logements qui en découle sur les pôles structurants, qui devront capter 52 % des gains démographiques à l'horizon 2036 ;
- ralentir la croissance démographique des pôles d'appui (Le Porge, Sainte-Hélène/Salaunes et Saint-Laurent-Médoc) tout en leur garantissant un poids important dans les dynamiques d'accueil (23% des gains) ;
- permettre aux villages de se renouveler et d'accroître, de manière raisonnée, leur population (25% des gains).

L'objectif 3-2 du DOO traduit ainsi ces perspectives démographiques, à l'échelle des différents niveaux de l'armature territoriale, en plafonds d'objectifs pour la production de logements (sur la base des hypothèses formulées plus haut). **Le comité syndical du SMERSCoT souhaite que la répartition des enveloppes démographiques, foncières et résidentielles au sein des bipôles et des groupements de communes fasse l'objet d'un travail partagé entre les EPCI et les communes concernées ; ce travail doit être investi comme un vecteur d'échanges et de régulation collective dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT.**

I ASSEOIR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE SUR LA REVITALISATION DES POLES ET DES CENTRES-BOURGS ET SUR LE REINVESTISSEMENT DU PARC ANCIEN

Le diagnostic a souligné la prégnance de la vacance et de la dégradation de l'habitat sur les villages et les pôles de la Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île et, dans une moindre mesure, sur les villages viticoles de la Médullienne (Listrac-Médoc, Moulis-en-Médoc). En 2014, le territoire comptait ainsi entre 2 500 et 2 900 logements vacants et près de 1600 logements privés potentiellement indignes (accueillant 8% de la population).

Ces questions se posent avec encore plus d'acuité sur Lesparre-Médoc, Pauillac et certaines communes de la façade estuarienne, où elles se combinent avec des problématiques sociales aigües (isolement, pauvreté) et des enjeux en matière de recyclage foncier et de renouvellement urbain.

Le PADD entend ainsi faire de la mobilisation du parc vacant et dégradé :
- un gisement à privilégier dans le développement de l'offre résidentielle
- un vecteur de restauration de l'attractivité résidentielle et de mise en valeur du patrimoine local
- un levier pour la diversification de l'offre résidentielle (typologies, produits et formes)

L'objectif 3-3 du DOO traduit ces orientations en fixant un objectif de **remise sur le marché d'au moins 800 logements sur 2020-2036, correspondant à 10% des objectifs de production de logements sur cette période, en ciblant de manière privilégiée Médoc Cœur de Presqu'île** (45 logements vacants à remettre sur le marché chaque année pour un objectif de réduction de vacance de 4,5 point à l'horizon 2036).

TABLEAU DES OBJECTIFS DE REMISE SUR LE MARCHE DES LOGEMENTS VACANTS

Objectifs de remise sur le marché de logements vacants	Logements vacants 2014 (*insee 2014*)	Taux de vacance 2014 (*insee 2014*)	Logements vacants 2036 à taux constant	Objectifs de réduction de la vacance	LV à remettre sur le marché sur 2020-2036
Médulienne	492	5,2%	763	- 0,5 point	80
Médoc Cœur de Presqu'île	2060	13,0%	2821	- 4,5point	720
Total SMERSCOT	**2 552**	**10,1%**	**3584**	**- 3 points**	**800**

Le DOO invite à inscrire la reconquête du parc vacant et dégradé ainsi que la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) dans des stratégies de revitalisation globales, sur le modèle des démarches initiées par Médoc Cœur de Presqu'île sur Pauillac et Lesparre-Médoc, et à promouvoir de nouveaux dispositifs, sur les communes viticoles de la Médullienne notamment.

I DIVERSIFIER L'OFFRE RESIDENTIELLE POUR REPONDRE A LA MULTIPLICITE DES BESOINS ET DES SITUATIONS HABITANTES

Le vieillissement de la population et le solde migratoire, principal moteur de la croissance démographique sur le territoire, ont généré une diversification des besoins résidentiels auxquels le caractère monolithique de l'offre de logements, dominée par le pavillon individuel en accession, ne permet pas de répondre.

Le diagnostic souligne ainsi que la faible demande en matière de logement social masque des besoins latents, en particulier sur la Médullienne, se caractérisant par un certain niveau de tension sur l'offre (7 demandes pour une attribution sur la Médullienne) et par un déficit de fluidité du parc social (taux de vacance et de mobilité résidentielle très faibles).

Le SCoT entend à cet égard à déployer l'offre sociale en priorité sur les pôles structurants et les pôles d'appui, lesquels disposent des ressources (dispositifs, acteurs, services et équipements) nécessaires à l'accompagnement des populations fragiles. **L'objectif 3-4 du DOO** invite ainsi, dans le prolongement du Plan Départemental de l'Habitat, à développer l'offre sociale à hauteur de 60 nouveaux logements par an, dont 35 sur la Médullienne. Pour ce faire, un **travail de contractualisation avec les bailleurs devra nécessairement être engagé afin de garantir la reconstitution de l'offre sociale mise sur le marché de l'accession**.

L'objectif 3-4 du DOO requiert également **l'adaptation de l'offre sociale au profil des ménages**, en programmant sur les pôles structurants et d'appui, dans chaque opération de locatif social supérieure à 10 logements, 30% de PLAI (2 demandeurs sur 3 étant éligibles au PLAI au 31/12/2016 selon le Système National d'Enregistrement). De même, chaque nouvelle opération de logements locatifs sociaux devra inclure une offre en T2/T3, à déterminer selon les besoins locaux identifiés (2/3 des demandes émanant de ménages d'une ou deux personnes).

L'objectif 3-6 du DOO s'inscrit dans le cadre réglementaire et requiert :
- la création de solutions nouvelles en matière d'hébergement d'urgence, d'intermédiation locative et de logement pour les personnes défavorisées, afin de se mettre en conformité avec le PDALHPD ; le territoire s'avère en effet dépourvu de réponses pérennes et structurées en la matière, la gestion des situations d'urgence étant souvent renvoyée aux acteurs du territoire métropolitain ;

la mise en conformité avec le SDAGV, approuvé en 2019.

Il encourage également à :
- créer une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale dédiée à la sédentarisation des gens du voyage, en particulier sur le secteur de Lesparre-Médoc et sur certaines communes estuariennes, où ce phénomène ancien interpelle le dispositif d'action sociale ;
- adapter le parc de logements aux contraintes liées au vieillissement et à la perte d'autonomie, par le biais des programmes d'amélioration de l'habitat et la promotion d'opérations pilotes en renouvellement urbain dans les centres bourgs (création de "petites unités de vie", habitat adapté).
- imaginer de nouvelles solutions d'hébergement à destination des saisonniers, dans le prolongement des réflexions portées par le Parc Naturel Régional et ses partenaires.

I FAIRE EMERGER ET STRUCTURER UN RESEAU D'ACTEURS EN MATIERE D'HABITAT

Les enjeux exprimés en matière de reconquête du parc ancien, de revitalisation des pôles et des centres-bourgs, de lutte contre l'habitat indigne, de diversification de l'offre résidentielle… commande l'émergence et la structuration d'un réseau d'acteurs tournés vers l'habitat, afin d'asseoir une stratégie à l'échelle du Pays Médoc.

C'est pourquoi le DOO recommande de créer **une plateforme partenariale de l'habitat** (rassemblant acteurs institutionnels, bailleurs, DDTM, DDCS, intervenants sociaux) afin :

- de créer un référentiel partagé et un espace d'échanges sur les questions d'habitat ;
- d'assurer le pilotage et la coordination des politiques et des acteurs de l'habitat ;
- de garantir un appui local au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne : repérage et suivi des situations, centralisation et facilitation des signalements, mise en place des démarches nécessaires
- d'animer un observatoire de l'habitat
- de consolider le réseau d'acteurs et de décloisonner les différents champs qui gravitent autour de l'habitat (social, aide à la personne, santé)
- de diffuser des informations aux habitants sur les programmes en cours, les aides, les bonnes pratiques…

I CONFORTER L'ATTRACTIVITE ET LA QUALITE RESIDENTIELLE EN CONSOLIDANT LE DISPOSITIF D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

Le SCOT affiche des objectifs ambitieux de recentrage du développement sur les pôles structurants. Il s'agira donc de privilégier l'implantation de nouveaux équipements structurants sur les pôles de Pauillac, de Lesparre-Médoc et de Castelnau-Médoc, afin de conforter leur attractivité et leur rayonnement d'une part, et de stimuler l'animation de ces centralités et les synergies avec le dispositif commercial d'autre part **– CF. objectif 3-5 du DOO**.

Les pôles d'appui (Le Porge, Sainte-Hélène et Saint-Laurent-Médoc) ont connu lors de la dernière décennie un accroissement démographique soutenu ayant installé une certaine tension sur les services. L'enjeu réside donc, sur ces pôles, dans la mise à niveau du dispositif d'équipements, notamment en ce qui concerne l'offre socioculturelle et sportive et les accueils enfance-jeunesse. Le développement d'une offre de soins devra également être soutenu afin d'accompagner le vieillissement de la population et la propension des personnes âgées à se rapprocher de ces bourgs équipés.

Sur les villages, il s'agira de maintenir autant que possible l'offre scolaire en place, qui maille une grande majorité des centres bourgs et constitue un vecteur de lien social et d'animation central. Le déploiement d'un dispositif d'équipements de proximité (bibliothèque, équipements sportifs, etc.) doit être soutenu et accompagné, et l'implantation d'équipements plus structurants sera envisageable à condition que cette offre n'entre pas en concurrence avec celle des pôles.

Les choix opérés pour favoriser une économie innovante et en recherche d'autonomie

I FAVORISER ET FACILITER LE DEVELOPPEMENT DE FILIERES EMBLEMATIQUES DEJA PRESENTES SUR LE TERRITOIRE

Le diagnostic a montré que, largement dépendant de l'agglomération bordelaise tant pour son pôle d'emplois que pour l'offre de commerces et de services exceptionnels, le territoire, pourtant relativement éloigné et dont les pôles structurants jouent un rôle majeur au niveau de l'ensemble de la presqu'île médocaine, dispose de ferments de qualité pouvant porter une politique de développement l'amenant vers plus d'autonomie. Ils se déclinent autour de 3 axes principaux :

> **les activités traditionnelles porteuses d'avenir (viticulture, bois, tourisme)**
> **la filière des Composites**
> **les installations de Bordeaux Port Atlantique**

Il s'agit dès lors, à travers les politiques à mettre en place et les outils d'urbanisme adéquats, de valoriser tous les atouts du territoire et de faciliter leur rayonnement tout comme d'organiser tous développements spontanés principalement liés à l'économie présentielle.

Le PADD propose donc de :

> **conforter et diversifié la filière agricole.** Le territoire est mondialement connu pour ses productions viticoles, avec des appellations prestigieuses (8 appellations sur une surface de 16 000 ha), et les productions viticoles occupent une place prépondérante, tant au niveau de l'occupation de l'espace que par leur poids économique et leur prestige.
Néanmoins ce fleuron, qu'il est fondamental de conforter, ne doit pas occulter les autres formes d'agricultures, diversifiées, présentes sur le territoire (élevage sous différentes formes, céréales).
Cette orientation se décline dans **l'objectif 4-4 du DOO** en prescrivant de protéger le potentiel agricole, quel qu'il soit ; d'intégrer les éléments connus et publiés de projets agricoles, viticoles de niveau communal afin d'en tenir compte dans les politiques locales de planification, de faciliter les installations d'activités confortant le rôle de ceinture agricole des bourgs ; de créer des espaces de transition ou espaces tampons entre ces activités et le développement urbain. En fin, il recommande de se donner les moyens, par la réglementation de favoriser l'essor de l'agrotourisme.

> valoriser la filière bois. La forêt est un atout majeur pour le territoire, puisqu'elle recouvre 42% de sa surface (83% en moyenne sur la Médullienne avec un pic de 92% sur trois communes que sont Le Porge, Sainte-Hélène, et Saumos). Elle 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.
Le territoire participe à la filière bois du bassin Aquitain, territoire de production conséquent et accueille aussi un nombre conséquent de petites entreprises liées à sa production (une centaine d'emplois estimés).
Des expérimentations sont en cours pour relancer les activités de gemmages (production de colophane aujourd'hui très majoritairement importée) et ainsi renforcer la filière.

Dans ce contexte, le PADD propose de conforter la mise en place d'une filière et **l'objectif 4-5 du DOO** prescrit la protection des espaces boisés et recommande l'organisation de la filière avec, en particulier le développement du gemmage, et propose, dans le cadre de l'attractivité touristique, l'usage récréatif de la forêt dans des sites spécifiques.

> faire rayonner le tourisme littoral vers le Médoc intérieur. Le diagnostic a montré l'importance de l'économie touristique, que celle-ci soit liée au littoral océanique (Le Porge), à l'estuaire et ses qualités paysagères et environnementales et bien évidemment l'agrotourisme, principalement porté par les activités viticoles.
Néanmoins le déséquilibre majeur constaté entre le tourisme littoral et le tourisme intérieur interroge et, à ce jour, il semble important à la fois de mieux canaliser le tourisme littoral et surtout de favoriser le développement d'un tourisme intérieur et estuarien.
Dans ce contexte, le PADD propose que soit envisagées de nouvelles gouvernances portant le label « destination Médoc », (qui peut être portée par le Parc Naturel Régional), le « renforcement » de l'oenotourisme, le développement du tourisme fluvial avec le port de Pauillac, le développement des activités de loisirs avec, par exemple, la création d'itinéraires cyclables, de randonnées en forêt, de parcours d'interprétations de la nature, de parcours sportifs.

Ainsi, les prescriptions et recommandations de **l'objectif 4-6 du DOO** proposent d'inscrire précisément la question du développement touristique à partir :

- De prescriptions sur la qualité de l'accueil touristique largement traitée au travers des prescriptions paysagères, patrimoniales et de reconquête des centres bourgs,
- Des prescriptions relatives à au développement des hébergements et en particulier des zones d'Habitat Léger et de Loisirs (HLL), en développement,
- Des recommandations, en adéquation avec la charte du PNR valorisant l'ensemble des atouts du territoire (la viticulture, les filières courtes, la mise en place de circuits courts ou thématiques, le tourisme fluvial et de croisière), mais aussi l'infrastructure numérique aujourd'hui indispensable à ce développement.

> accompagner le développement de la filière composite. Fleuron de l'économie locale, avec la présence de 2 entreprises majeures sur le secteur, offrant à elles deux près de 700 emplois directs et une centaine d'emplois indirects (cotraitance et sous-traitance). Cette spécificité locale, la qualité des savoir-faire présents, voire même l'opportunité des infrastructures portuaires, en fait un enjeu majeur de développement avec une offre d'emplois qualifiés.

Le PADD, par ses principes, anticipe le développement de cette filière et **l'objectif 4-5 du DOO** recommande avec la facilitation des extensions des entreprises existantes, la création d'espaces d'accueil spécifiques, la mise en place de formations adaptées au lycée de Pauillac, mais surtout la création du cluster composite du Médoc. Il s'agit aussi, d'accompagner le développement et rayonnement de la filière à partir de la création d'équipements tels que : pépinières d'activités, incubateur, Fab-lab, stratégie de formation et de recrutement, etc.

> Tirer bénéfice de la présence Bordeaux Port Atlantique. Bien que peu en lien avec les stratégies de développement local, le Port de Bordeaux est présent avec les infrastructures portuaires de Pauillac (port industriel et port de plaisance).

Ainsi, les propositions du PADD et les recommandations de **l'objectif 4-5 du DOO** proposent d'engager une concertation afin que Bordeaux Port Atlantique soit un acteur à part entière de l'essor du territoire et que par son foncier et ses moyens logistiques, il participe au développement des filières locales et en particulier la filière composite et la filière bois.

I SOUTENIR ET ORGANISER L'ACCUEIL DES ACTIVITES

Avec un accueil de population conséquent, le territoire connait un développement majeur des activités économiques présentielles (commerciales et artisanales), qu'il convient d'accueillir dans de bonnes conditions, tant sur le plan des aménagements, que de la facilitation de la commercialité. Dans ce contexte, les pôles structurants de Lesparre et Pauillac méritent d'être confortés, mais, au-delà de ces 2 pôles, une nouvelle offre d'installation pour des activités de proximité est nécessaire.
.
Ceci ne devra cependant pas se faire en concurrence directe avec les centres-villes et centres-bourgs, qui connaissent des dévitalisations conséquentes contre lesquelles des actions de plusieurs ordres (intervention sur l'habitat, sur les aménagements, mise à disposition de locaux commerciaux) doivent être envisagés.
Parallèlement à cet accueil d'activités présentielles, le développement des filières traditionnelles (comme la filière bois ou la filière viti-vinicole), tout comme des filières en devenir (matériau composites) nécessitent la mise à disposition d'un foncier économique.
En effet, le diagnostic a montré une actuelle carence dans l'offre d'accueil, celle-ci se faisant principalement sur la reconversion de locaux ou surfaces préalablement occupées.

Dans ce contexte, et en faisant l'objet d'une rationalisation et d'une optimisation de ses usages, tout comme de prendre en compte toutes les problématiques environnementales présentes, il est fondamental de créer **des conditions d'accueil favorables pour les activités du territoire.**
Cet accueil peut correspondre à des activités très distinctes pour lesquelles il convient d'avoir des réponses adaptées et de renforcer la visibilité de l'offre de foncier économique sur l'ensemble du territoire en recherchant un **positionnement économique spécifique** pour chaque site dans une perspective de complémentarité et de non-concurrence.

Comme déjà précisé, il s'agit principalement de :
- l'accueil de l'économie présentielle, activités commerciales et artisanales, grande distribution, mais aussi activités touristiques.
- l'accueil de TPE et PME associées aux filières présentes sur le territoire (filière composite, filière bois, filière vin).

Dans ce contexte le PADD propose de se doter de zones d'accueil d'activités aux positionnements spécifiques :

- Les sites d'activités d'intérêt Médocain, qui ont vocation à accueillir **les filières d'excellence du territoire** (composites, filière bois, filière viti-vinicole). Situées dans les pôles structurants ou pôles d'appuis du territoire, (ou le cas échéant, pour Stelia dans la commune de Salaunes favorisant l'extension d'une entreprise majeure), elles sont **à proximité des axes majeurs**. Leur niveau d'équipements et de services doit leur permettre de rayonner sur un large bassin d'emploi. Ces sites constituent des vitrines économiques et doivent faire l'objet d'aménagements qualitatifs et de nouvelle génération.

- **Les sites d'intérêt local** qui ont un rayonnement se limitant à la commune et aux communes voisines. Ils répondent à un besoin de développement économique plus endogène et accueillent plutôt des entreprises de petite taille, à caractère artisanal. Ils nécessitent des implantations bien réparties sur l'ensemble du territoire. Il s'agit principalement d'extension de « ZAE » existantes ou de création dans des secteurs jusqu'alors non équipés.

- **Les sites d'activités à caractère commercial,** ont, quant à eux, vocation d'accueillir les activités commerciales majeures du territoire et en particulier les implantations de grande distribution commerciale généralistes et spécialisées nécessitant une autorisation de CDAC. Ils doivent permettre une plus grande autonomie du territoire et de l'ensemble du Médoc vis à vis des grands pôles commerciaux de l'agglomération bordelaise et favoriser la concentration et la synergie des équipements existants ou à venir. Cette dynamique de développement s'inscrit à l'échelle du Médoc, elle doit répondre à des besoins de consommations exceptionnels sur l'ensemble des secteurs de distribution (offre généraliste de gammes distinctes, équipement de la maison, de la personne, sous la forme de distribution généraliste ou spécialisée).

Pour l'ensemble de ces sites d'activités, **les objectifs 4-1 et 4-2 du DOO** prescrivent :

- Qu'avant tout développement de nouveaux sites d'activités les collectivités devront justifier que les sites déjà existants ont fait l'objet d'une stratégie interne de requalification permettant de rationaliser les besoins et faire l'analyse préalable des **capacités résiduelles** des autres sites et des capacités d'anciens espaces d'activités inoccupés,
- Que les besoins identifiés en termes d'extension et de délimitation de nouveaux sites ont fait l'objet d'une évaluation préalable et d'un projet d'aménagement favorisant l'optimisation du foncier et la qualité des aménagements et de faire la démonstration de non-mise en concurrence entre les projets portés par les collectivités voisines.

Plus spécifiquement pour **les sites d'intérêt Médocain,** le DOO prescrit des exigences complémentaires et plus particulièrement la mise en place des règlements de secteurs assurant à la fois l'intégration paysagère et des éléments propres aux qualités environnementales, tout comme par la mise à disposition de services spécifiques tels qu'une desserte numérique de qualité ou les accès par des modes de déplacements doux.

Pour **les sites d'activités commerciales dont le rayonnement sera de niveau médocain, les objectifs 4-1 et 4-2 du DOO** précise qu'il s'agira principalement de conforter le site d'activités commerciales de Pas du Soc 2 sur la commune d'Avensan (pôle structurant de Castelnau dans la communauté de communes de la Médullienne), mais surtout de créer un site d'activités commerciale de nouvelle génération, complémentaire de l'offre existante déjà dominante sur le territoire Médocain, dans l'agglomération de Lesparre Médoc (pôle structurant de Médoc Cœur de Presqu'île).

Dans ce contexte, il s'agit de permettre un développement raisonné de la grande distribution dans 2 sites spécifiques (et dans les faits, principalement dans l'agglomération de Lesparre) leur permettant cependant une taille critique permettant d'entrer en concurrence avec l'offre bordelaise (ce sera aussi l'occasion d'appliquer la charte de publicité et de signalétique mise en place dans le cadre des actions du Parc Naturel Régional).
Parallèlement, et dans le souci de limiter la consommation foncière, le DOO recommande de stopper l'externalisation des commerces compatibles avec l'habitat et les centres-villes, tout comme d'envisager l'extension et la requalification des sites d'activités existants avant la création de nouveaux sites d'accueil, tout comme d'utiliser ou de reconvertir les locaux commerciaux de grande distribution vacants avant de nouvelles créations.

Enfin et en complément, le PADD insiste sur le fait d'avoir une attention particulière **pour les centralités du territoire** et **l'objectif 4-3 du DOO** prescrit la requalification des centres-bourgs et centres-villes, la réinstallation des activités dans les centres, et la mise en place de périmètre de préemptions commerciaux.

Les choix opérés pour encadrer le développement urbain et penser « urbanité » au lieu « d'urbanisation »

Cette notion constitue le fil conducteur des enjeux pour le devenir des territoires du Médoc. **Penser "urbanité" au lieu "d'urbanisation"** signifie avant tout penser le développement des villes et des villages autrement :

- à partir d'un urbanisme s'appuyant sur la mise en valeur des spécificités locales, plutôt qu'un urbanisme reproduisant un même modèle indifférencié d'aménagement
- en proposant des modes de vie diversifiés favorisant la vie locale et le lien social au lieu de modèles privilégiant un repli sur soi ;
- en réinventant de nouveaux rapports à l'environnement et aux paysages qui composent le territoire dans une attitude de dialogue et non pas d'opposition ou de défi
- en développant des architectures innovantes, inscrites dans notre époque, capables de promouvoir le patrimoine urbain et architectural de demain.

Ces enjeux et orientations ont permis de définir, dans le projet du territoire (PADD), une organisation de l'armature territoriale des villes et des villages à travers **une hiérarchisation sur 3 niveaux entre pôles structurants, pôles d'appui, et villages estuariens, viticoles et forestiers**. En effet, dans leur espace de proximité, certaines communes forment **des « bipôles »** avec leurs voisines, **base d'un destin commun, d'une vision élargie et d'un potentiel accru** : c'est le cas du **bipôle Castelnau-de-Médoc / Avensan** avec le projet du site d'activités élargi du Pas-du-Soc commun aux 2 communes ; du **bipôle Lesparre-Médoc / Gaillan-en-Médoc** qui forment ensemble une agglomération urbaine continue (ou constituée) et partageant sur leur territoire le projet structurant de développement du pôle d'activités Composites du Médoc. Enfin, le **bipôle Sainte-Hélène / Salaunes** dans lequel le développement de Sainte-Hélène se conçoit en y associant la commune de Salaunes, ces deux communes entretenant des relations fonctionnelles évidentes en raison de leur proximité géographique le long de la RD1215 et à travers le développement de leurs sites d'activités. Cette organisation en bipôle justifie un recentrage de la croissance démographique et urbaine sur des communes disposant déjà d'une structure urbaine et d'un certain niveau d'équipements et justifie un rééquilibrage urbain sur ces bipôles.

De même, les exigences en matière de qualité urbaine et architecturales doivent être portées au plus haut afin, d'une, part, d'encadrer le développement lié à l'attractivité du Médoc métropolitain, et, d'autre part, d'offrir de nouvelles attractivités au territoires du nord Médoc. Mais ce sont aussi **des exigences en termes de développement durable**, dans un territoire en prise aux éléments naturels qui représentent autant d'atouts que de menaces pour l'avenir.

I INTEGRER LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT DANS LEUR CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET PAYSAGER

Le diagnostic a montré qu'habiter le Médoc, c'est avant tout habiter des paysages dont leur spécificité commune repose sur leur caractère vaste et étendu. Les implantations historiques, mais aussi, pour certaines, contemporaines nous enseignent :

- la possibilité de développer un véritable art de vivre basé sur la relation étroite entre architectures et paysages dans des registres variés, en tirant parti uniquement des spécificités géographiques et paysagères ;
- que chaque type de paysage a, de part ses qualités, mais aussi ses contraintes naturelles et environnementales, favorisé des modèles d'organisation et des modes de vie adaptés ;
- que les identités locales reposent avant tout sur la façon dont les architectures et les établissements humains et les ont su composer avec les paysages et leur environnement.

D'autre part, **le diagnostic** a montré combien les modèles de développement actuels ont tendance à nier ou à coloniser les espaces naturels présents, conduisant à une banalisation des paysages construits et à une altération des paysages tout en provoquant des situations de mise danger face aux risques naturels.

Les orientations du PADD vise à « renforcer les identités locales » en distinguant différents territoires dont les caractéristiques sont avant tout déterminées par leur paysage :
- **le Médoc forestier ;**
- **le Médoc littoral ;**
- **le Médoc viticole ;**
- **le Médoc des Marais.**

Il s'agit désormais de différencier les modes de développement et les modes de vie en fonction des spécificités de chacun, sur le plan paysager et environnemental.

"Conforter les paysages naturels, agricoles et forestiers à travers un dialogue avec les espaces bâtis, dans le respect de l'environnement" traduit cet objectif dans le PADD qui vise :
- à proposer une limite claire entre espaces naturels ou agricoles et espaces bâtis, afin de stopper les effets de mitage et d'altération des paysages ;
- à conforter ces limites par un traitement des "lisières urbaines" consistant à aménager l'interface entre ville et nature sur une épaisseur favorisant leur rapport ;
- à inscrire des espaces de nature au cœur même des ensembles urbains et dans les espaces publics afin de traiter les liens et de préserver les continuités paysagères et environnementales.

Ainsi, les prescriptions de **l'objectif 5-1 du DOO** proposent d'inscrire dans les PLU de nouvelles dispositions règlementaires :
- **"Tirer parti des composantes paysagères, géographiques et, le cas échéant, historiques des sites d'accueil des futures opérations d'aménagement" :** consistant à favoriser des organisations et des formes urbaines tirant parti du contexte géographique et les paysager, mais surtout au service d'un aménagement durable tenant compte des enjeux environnementaux ;
- **"Constituer de véritables lisières urbaines et qualifier les entrées de villes et de bourgs"** : afin de qualifier et d'affirmer le statut entre espace urbain et espace naturel ou agricole, mais aussi, d'instaurer de nouveaux rapports entre ville et nature plus qualitatifs au service de la valorisation du cadre de vie ;
- **"Privilégier de larges emprises végétalisées dans les futures opérations d'aménagement ouvertes à des usages communs"** : afin d'inscrire la nature au cœur même des ensembles urbains et de valoriser les continuités paysagères et les corridors de biodiversité à l'appui d'espaces paysagers mutualisés.

| STRUCTURER LE PAYSAGE URBAIN EN CONTINUITE DES VILLES OU DES VILLAGES EXISTANTS

Le diagnostic souligne les ruptures de formes urbaines et de modes d'organisation qui s'opèrent entre les structures bâties traditionnelles et actuelles. Ces ruptures ou discontinuités se répercutent en terme de lien social, par la discontinuité des espaces urbains et des modes de vie.
Par ailleurs, la production architecturale actuelle reste relativement homogène entre pavillon individuel ou immeubles collectifs, et fragmentée réduisant l'offre et ne favorisant pas la mixité fonctionnelle propre aux centres urbains historiques.
Le diagnostic met l'accent sur la présence de sites d'activités qui tendent à se développer et à s'étirer le long des axes routiers et notamment de la RD 1215. S'agissant d'aménagements peu qualitatifs sans organisation, ils constituent peu à peu l'image actuelle du territoire.

À travers les orientations du PADD qui se déclinent dans les différents territoire du Médoc d' "**organiser et conforter une économie de proximité, équilibrée et de qualité**" et de "**faire société localement**", se posent les questions de la diversité et de la mixité urbaine dans les nouvelles opérations d'aménagement à traduire en termes de formes urbaine et d'organisation. En effet, l'économie de proximité, qu'il s'agisse de commerces ou de services, doit trouver sa place au sein même des lieux de vie et des futurs quartiers. De même, faire société repose sur l'idée de développer une offre en logements diversifiée se traduisant par un éventail élargi de formes urbaines et de logements accessibles au plus grand nombre.

Les prescriptions de **l'objectif 5-2 du DOO** visent donc à favoriser des aménagements futurs en continuité des structures urbaines existantes et de promouvoir une plus grande diversité des programmes bâtis. Il s'agit prioritairement :
- d'inscrire les extensions urbaine en continuité des structures existantes
- d'assurer la diversité des fonctions et des typologies urbaines
- de gérer les transitions bâties
- d'améliorer la lisibilité de l'organisation urbaine
- d'insérer les futurs espaces publics dans le maillage existant
- de favoriser les déplacements piétons ou 2 roues dans les villes et les villages

Ces prescriptions se déclinent selon quatre axes :
- "**Promouvoir la diversité des formes urbaines et la mixité fonctionnelle dans les nouvelles opérations"** afin de promouvoir une offre urbaine étendue et diversifiée en logements, commerces, activités et services susceptibles de s'implanter progressivement et durablement ;
- "**Contribuer à la cohésion urbaine par la qualité de l'espace public, leur hiérarchie et leur continuité au service des pratiques de proximité",** afin de favoriser un développement urbain continu et ouvert à des usages multiples (piétons, 2 roues) ;
- **"Composer les quartiers en combinant les échelles bâtis, les tracés et le végétal pour structurer les paysages urbains et la diversité des lieux de vie", afin de** participer à la lisibilité et à l'intensité des espaces urbains par des aménagements hiérarchisés et structurés ;
- **"Valoriser les sites économiques en articulation avec les villes"** afin de stopper les aménagements monofonctionnels et l'étirement des activités isolées de long des axes routiers, à l'écart des espaces urbains.

I DEVELOPPER UNE GESTION URBAINE DURABLE

Le diagnostic insiste sur la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels (inondabilité, tempêtes, incendies). Risques susceptibles de s'accroitre avec les phénomènes de réchauffement climatique.

Il démontre aussi comment, l'homme, dans ses manières de construire, s'est employé, au cours de l'histoire, à se protéger des éléments et composer avec son environnement, en tirant parti des ressources dont il disposait, à travers une faculté d'adaptation et d'intégration. Les techniques actuelles appliquées à l'aménagement et à la construction ont laissé croire que l'on pouvait s'affranchir et outrepasser ces contraintes.

Cet objectif s'inscrit en en lien avec les objectifs précédents en affirmant la nécessité de promouvoir un développement durable du territoire articulé ave l'ensemble des thèmes.

Le PADD défini ainsi un ensemble d'orientations dont les déclinaisons devront s'appliquer dans les futurs aménagements urbains et la construction à travers un objectif transversal : **"organiser l'avenir du territoire à partir d'une approche systémique et écologiquement soutenable".**

Pour répondre à cet objectif et aux orientations qui en découlent, **l'objectif 5-3 du DOO** énonce les prescriptions suivantes :
- **"Repenser la place de la voiture dans les aménagements",**
- **"Concilier urbanisme et préservation des écosystèmes"**
- **"Garantir une gestion raisonnée de l'eau au sein des aménagements"**
- **"Optimiser les consommations d'énergie dans les quartiers"**
- **"Favoriser la gestion et le tri des déchets domestiques"**

Ces prescriptions, à traduire dans les futurs PLU, visent à :
- réduire les emprises de surfaces extérieures imperméabilisées dans les aménagements ;
- préserver les biotopes au sein même des villes et des villages
- intégrer les dispositifs de gestion de l'eau dans les aménagements extérieurs
- garantir le confort des pratiques extérieures
- réduire les factures énergétiques des habitants
- réduire le volume de déchets non recyclables.

I REDONNER VIE AUX CENTRES ANCIENS PAR LE REINVESTISSEMENT ET LE RENOUVELLEMENT DE L'EXISTANT

Le diagnostic souligne la perte d'attractivité des centre-bourgs et des centres-villes anciens dont pâtissent les constructions traditionnelles qui sont de moins en moins investies.
C'est toute la vie et l'animation des centres qui disparaît peu à peu, avec une activité commerciale et de services en perte de vitesse.
Ces ensembles constituent néanmoins de véritables richesses et ressources pour le territoire en termes de patrimoine et d'identité.
D'autre part, le diagnostic montre le déséquilibre de dynamique démographique et d'attractivité entre le sud et le nord du territoire.

Les principales villes ont engagé des actions de requalification des centres, mais, pour être efficaces, celles-ci doivent s'accompagner de politiques territoriales visant à rééquilibrer le développement démographique et à réduire les zones d'extension urbaine au profit du renouvellement urbain sur les centres existants.

Il s'agit prioritairement d'accueillir des populations dans les centralités susceptibles de leur redonner vie et de redynamiser les activités de proximité commerciales ou de services.

Ainsi, les orientations du PADD visent à permettre de mieux réinvestir et conforter les centralités et les polarités urbaines :

> "**renforcer l'activité commerciale et de services au cœur des villes et des villages"**, afin de recréer des dynamiques et d'accroitre leur attractivité ;

> à travers l'idée directrice de "**faire société localement**" se déclinent les orientations :
- "**Renforcer les cœurs de villages et les centre-bourg en réinvestissant le patrimoine existant (notamment dans le parc vacant ou dégradé) et en favorisant des typologies urbaines de logements plus compactes et porteuses d'urbanité"** qui visent les communes soumises à une forte pression foncière pour des extensions urbaines à contenir
- **"Relancer une politique de restauration au cœur des villages et des hameaux" et "Réinvestir le patrimoine rural et les noyaux d'urbanité",** pour les communes viticoles situées au nord du territoire

> Enfin, les orientations du PADD sur l'armature urbaine et le maillage urbain qui vise à **"rééquilibrer le développement urbain dans une recherche de complémentarité"** précise des objectifs hiérarchisés pour renforcer les centralités en fonctions des contextes et des enjeux (pôles structurants, pôles d'appui, villages et centre-bourgs)

Les prescriptions de **l'objectif 5-4 du DOO** traduisent ces orientations dont l'objectif vise à :
- privilégier le renouvellement urbain des centralités existantes plutôt que les sites d'extension urbaine ;
- réinvestir le patrimoine bâti et tirer parti de ces constructions pour initier de nouveaux programmes innovants
- favoriser les conditions de la diversité fonctionnelle et de l'intensité

Ainsi ces prescriptions se déclinent selon trois thèmes :

- **"Privilégier les actions de renouvellement urbain, plutôt que d'extension urbaine".** Le caractère hétéroclite des bourgs et des centres-villes du territoire invite à ne pas fixer d'objectifs chiffrés pour ce qui concerne la répartition entre les opérations de renouvellement urbain, de densification des tissus existants et d'extension urbaine. Néanmoins, l'ambition affichée en matière de remise sur le marché de logements vacants (environ 50 logements chaque année) et les outils dont les collectivités se sont déjà dotées pour y répondre (OPAH notamment) constituent des vecteurs efficaces pour canaliser la dilution urbaine des centralités, réinvestir le patrimoine bâti ancien et promouvoir la diversité des usages et des fonctions.
- **"Réinvestir le patrimoine bâti, pour des usages diversifiés, afin de renforcer l'attractivité des centralités existantes".** Il s'agit avant tout de réinvestir le patrimoine ancien qui pourrait peu à peu disparaître ;
- **"Promouvoir des formes urbaines en centre urbain favorisant la mixité et la diversité des usages et des fonctions",** en imposant notamment des densités minimales à atteindre sur les différents secteurs du territoire. Ainsi sont distinguées le statut des centralités en pôles structurants, pôles d'appui et centres de villages. Ces densités minimales permettront l'émergence de nouveaux programmes mixtes.

| MISER SUR LA QUALITE DES AMBIANCES URBAINES POUR PROMOUVOIR L'ATTRACTIVITE DES CENTRALITES URBAINES

Cet objectif est complémentaire et étroitement lié au chapitre précédent.
Le diagnostic déplore, en effet, l'impact des aménagements routiers dans les centralités (voirie, rond-point, aires de stationnement) qui nuisent à la qualité et à la sécurité des usages piétonniers, mais aussi, aux ambiances urbaines et au cadre paysager.

Il s'agit donc de mieux faire cohabiter les piétons ou les 2 roues avec l'automobile dans un espace urbain contraint pour favoriser les déplacements doux. Il s'agit aussi de rendre plus attractifs et vivants les parcours piétonniers par la présence d'activités, de commerces ou de services en lien avec les espaces publics. L'ensemble de ces dispositifs participant au réinvestissement des lieux de centralités, tels qu'évoqué dans le chapitre précédent.

Il s'agit aussi d'instaurer de nouvelles relations entre les quartiers périphériques et les centralités privilégiant les modes actifs.

Les orientations du PADD sur l'armature urbaine et le maillage urbain qui vise à rééquilibrer le développement urbain dans une recherche de complémentarité préconisent notamment de "**réaménager les centres-bourgs et les espaces publics",** au service de la qualité des pratiques du quotidien et du lien social en favorisant les usages et les fonctions de proximité.

Ainsi, **l'objectif 5-5 du DOO** définit quatre prescriptions majeures qui visent à requalifier les espaces urbains et à valoriser les ambiances paysagères au service de la qualité du cadre de vie dans les centres urbains :

- **"Favoriser les pratiques piétonnes sur les espaces publics de centralité en renforçant la sécurité et le confort d'usage"**
- **"Faire vivre les Rez-de-chaussée pour animer les rues"**
- **"Gérer les interfaces publics / privés"**
- **"Intégrer les éléments techniques"**

I PROMOUVOIR DES ARCHITECTURES ET DES FORMES URBAINES CONTEMPORAINES, INSCRITES DANS LEUR CONTEXTE ET DANS LEUR EPOQUE

La banalisation des espaces urbains récents se traduit aussi par une banalisation des architectures actuelles dans le territoire. Surtout lorsqu'il s'agit de logements ou de bâtiments d'activités.
Promouvoir des formes urbaines plus compactes et plus diversifiées doit permettre de valoriser des architectures contemporaines de qualité en tirant parti du contexte et de programmes innovants. Le diagnostic montre que l'histoire est riche d'enseignements sur ces questions. Cependant, il ne s'agit pas de recopier le passé, mais plutôt, de s'en inspirer.

Dans cet esprit, le PADD énonce des objectifs croisés de qualité, d'innovation et de valorisation pour les architectures à inscrire dans leur contexte et notre époque. Il s'agit aussi de promouvoir des constructions durables, économes en ressources et adaptables.
Mais surtout, il s'agit de construire aujourd'hui le patrimoine de demain.

Les prescriptions de **l'objectif 5-6 du DOO** s'inscrivent dans les objectifs du PADD en insistant sur ce qui peut permettre d'initier de nouvelles écritures architecturales, des formes urbaines innovantes et des constructions à forte qualité environnementale et pérennes.

I GERER LES MODALITES DE DENSIFICATION DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES QUI PROCEDENT PAR DIVISIONS PARCELLAIRES

La division parcellaire des secteurs pavillonnaires concerne principalement les communes du sud du territoire soumises à la pression foncière. Il s'agit, pour la plupart, de grandes parcelles construites pouvant accueillir de nouvelles constructions, procédant ainsi à une densification progressive au coup par coup. Il ne s'agit pas d'interdire de processus mais de l'accompagner.

Les incidences sont multiples :
- développement désorganisé des secteurs pavillonnaires dont les constructions s'incères de façon anarchique au milieu des maisons existantes ;
- multiplication des bandes d'accès aux parcelles situées en second rand ;
- détérioration de la structure paysagère et arborée présente depuis plusieurs dizaines d'années.

Le PADD souhaite gérer les modalités de densifications de ces quartiers de façon à conserver leurs qualités tout en favorisant de nouvelles pratiques.

Les prescriptions de **l'objectif 5-8 du DOO** propose d'inscrire dans les PLU de nouvelles dispositions règlementaires qui visent à proposer une vision d'ensemble des évolutions du secteur afin d'encadrer leur développement :
- préservation des espaces paysagers en cœur d'îlots ;
- organisation des dessertes ;
- implantations et gabarits des futures constructions.

I CONTENIR LE DEVELOPPEMENT DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES, AINSI QUE DES ECARTS ET DES HAMEAUX

Les hameaux et les écarts correspondent à des groupements de constructions traditionnelles d'origine rurale. Considérés comme des amorces d'urbanisation, certains ont fait l'objet, au cours des dernières décennies, d'un développement pavillonnaire périphérique, altérant leurs caractéristiques d'origine.

Les orientations du PADD soulignent l'enjeu de leur préservation au regard des enjeux de maintien du "petit patrimoine" présent sur le territoire et témoin de l'histoire.

Porteurs d'une dimension patrimoniale (fermes airiales, ports), **l'objectif 5-7 du DOO** prescrit que les PLU devront déterminer les conditions de maintien et/ou d'évolution, à justifier en fonction des situations repérées, tout en restant conforme au code de l'urbanisme.

I PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE LITTORAL MEDOCAIN

Les prescriptions spécifiques sur les communes soumises à la loi Littoral, justifient **des choix de protection et de mise en valeur du littoral médocain** en permettant d'ancrer un léger point d'appui de services et d'équipements sur le littoral compatible avec la loi Littoral (autour des petits ports de l'estuaire), d'autoriser une urbanisation modérée et strictement limitée dans certains bourgs ou hameaux (appelés « secteurs urbanisés autres que les agglomérations et villages » tels que définis dans la Loi Littoral).

Dans le DOO, ces prescriptions de la Loi Littoral ont donc pour objectifs de **permettre la protection et la réhabilitation du patrimoine bâti estuarien, de conditionner l'accueil touristique à partir d'aménagement ponctuel et réversible, ainsi que l'accueil de population sur les communes estuariennes en situation de déprise démographique et économique**. Le SCoT justifie également la préservation et le maintien de coupures d'urbanisation comme espaces de respiration dans le tissu urbain et d'ouverture visuelle sur le grand paysage de l'estuaire girondin afin de prendre en compte les trames écologiques et les zonages de protection. A ce titre, **l'objectif 7-1 du DOO** vient déterminer les critères de délimitation pour identifier, cartographier et justifier les espaces constitutifs de la Loi Littoral pour les documents d'urbanisme.

Il s'agit donc de tenir compte de plusieurs facteurs caractéristiques et identitaires du littoral médocain principalement dans sa façade estuarienne, où les lieux d'habitat et de travail sont à la fois patrimoniaux et liés aux activités de production agricole.

Cette stratégie de mise en valeur entre protection et accueil, conduit le SCoT à limiter l'urbanisation sur les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages (objectifs 7-2 du DOO). Ces secteurs sont composés de constructions à destination d'habitat, groupées autour d'un croisement de voies de desserte constituant un espace de convivialité à petite échelle. Ils sont caractérisés par un principe de continuité et de densité des constructions. Ils correspondent géographiquement sur le territoire médocain aux petits hameaux estuariens et viticoles.

Le SCoT définit 3 critères retenus pour les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages afin de justifier la limitation des extensions urbaines :

- **nombre de bâtiment fixé à 30**
- **densité de construction à 5 bâtiments à l'hectare**
- **accès aux réseaux d'eau potable, d'électricité, et de traitement des déchets.**

Un critère supplémentaire est établit pour la commune du Porge pour le SDU de Lauros-Laruau qui connaît une urbanisation en linéaire sur ce secteur :

- distanciation entre 2 constructions : est constructible l'espace situé entre 2 constructions dont la distance de façade à façade est inférieure à 100m.

Dans les secteurs d'urbanisation diffuse définis au sens de la Loi Littoral, ceux qui ne répondent pas à la définition des « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages » , **le SCoT n'admet aucune extension urbaine, à l'exception de bâtiments liés à une activité agricole ou aquacole. Ainsi, le SCoT justifie l'exclusion de certains hameaux viticoles et estuariens où la structure particulière de l'habitat est semi-dispersée.**

Les choix opérés pour modérer les consommations foncières

I LA REDUCTION DES CONSOMMATIONS FONCIERES DEDIEES A L'HABITAT

Le Diagnostic du SCoT a montré des habitudes de consommation importante des espaces du fait de l'étalement urbain pour les territoires médocain métropolisé, en particulier le sud Médoc à travers la Médullienne, qui fragilise le territoire (à nuancer par le maintien d'une grande part d'espaces naturels puisque 80% du territoire de la Médullienne est boisé).

L'état des lieux de l'occupation du sol entre 2006 et 2015 (sur 10 ans) montre que **la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) résulte de la création de logements**, de locaux d'activités, d'infrastructures, d'installations et d'équipements divers, publics ou privés à hauteur de **879 ha en 10 ans.** Le logement représente la part de bâti le plus important dans cette consommation d'espace. A l'échelle du SMERSCoT, **la Médullienne peu artificialisée auparavant est aujourd'hui la plus grosse consommatrice d'espaces NAF (535 ha), alors que la Cdc Médoc cœur de Presqu'île, historiquement plus urbanisée, affiche des consommations moitiés moindres (343 ha).**

Les espaces Naturels, Agricoles et Forestiers dans le Médoc constituent donc une source de prédation pour l'urbanisation mais également un vivier pour le Médoc et doivent donc être préservés au mieux, notamment de l'urbanisation **– c'est sur les villages forestiers de la Médullienne que la pression est la plus intense avec 115 ha d'espaces artificialisés sur 10 ans, pression renforcée par une urbanisation de faible densité (7 log/ha).**

Le PADD inscrit la priorisation du développement urbain au sein des bourgs et le recyclage de la vacance comme les deux leviers opérationnels prioritairement mobilisés par le SCoT pour gérer le développement de l'habitat du territoire en modérant les consommations foncières.

A travers les orientations 3 et 5 et leurs objectifs dans le DOO, le SCoT permet de :

- **s'assurer que les espaces déjà urbanisés soient densifiés**, par renouvellement urbain ou reconquête du parc vacant, avant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation
- **de s'assurer que les nouvelles urbanisations se fassent selon une densité suffisante** et plus ambitieuse que les densités observées sur les dernières années.
- **de s'assurer que le développement de l'urbanisation soit privilégié dans les secteurs déjà denses** et pouvant par conséquent admettre facilement des opérations plus denses.
- **de faciliter le développement des formes urbaines denses**, en proposant des exemples de projets s'intégrant bien dans les morphologies types présentes dans les différents Médocs habités.

Ces préconisations marquent l'ambition de modération des consommations foncières visée par le SCoT, à travers le recentrage de l'urbanisation sur les bourgs ou leurs extensions comme clé de la réduction des consommations foncières liées à l'habitat.

I L'OPTIMISATION DU FONCIER A VOCATION ECONOMIQUE

L'attractivité du territoire et la création de richesses passent par des conditions d'installation et de développement des entreprises ajustées. Le SCoT met l'accent sur l'optimisation du foncier existant et aménagé, la qualité des aménagements dédiés à l'accueil des activités et à l'affirmation des initiatives entrepreneuriales.

Les orientations 3 à 5 et leurs objectifs dans le DOO invite également à développer des aménagements qualitatifs visant à porter l'image de qualité environnentales du territoire.

Les choix retenus pour l'évaluation des besoins en surface

Les choix retenus se basent sur la construction de 3 situations (CF. tableaux détaillés en annexes),:

- SC1 : le fil de l'eau
- SC2 : la rénovation des logements vacants et le maintien des formes actuelles
- **SC3 : une orientation vers l'économie de sols.**

La dernière situation (SC3), retenue dans la justification des choix, estime les besoins en extension pour le logement en se basant sur la recherche de 20 log/ha dans les polarités et de 10-15 log/ha dans les villages forestiers, viticoles et les communes littorales. Ces besoins sont complétés par la remise sur le marché de 50 logements vacants par an.

Pour le logement, elle retient un besoin de **276 ha de surfaces nécessaires à l'horizon 2036 pour la Médullienne et 244 ha pour Médoc Cœur de Presqu'île** en réduisant les surfaces consommées par habitant et par logement et densifiant les surfaces à construire sur les polarités (on passe de 1113 m² à 343 m² de surfaces consommées par habitant supplémentaire pour le logement pour Médoc Cœur de Presqu'ile par exemple.)

Pour les activités, elle retient un besoin de **71 ha de surfaces nécessaires à l'horizon 2035 pour la Médullienne et 79 ha pour Médoc Cœur de Presqu'île,** dans un contexte accru de demandes en petites surfaces foncières à vocation économique pour des activités artisanales.

Le SCoT justifie donc un besoin total en surfaces nécessaires à l'horizon 2036 de l'ordre de 347 ha pour la Médullienne et de 323 ha pour Médoc Cœur de Presqu'île, soit 670 ha de surfaces pour le logement et l'activité.

TABLEAU DES SURFACES NECESSAIRES POUR LE LOGEMENT ET LES ACTIVITES

	Surfaces en logement neuf **2020-2036**	Zones d'activité projetées dans le SCoT **2020-2036**	Total surfaces nécessaires à l'horizon du SCoT **(2020-2036)**	Surfaces pour le logement **2020-2028**	1/2 des zones d'activité projetées dans le SCoT	Total surfaces nécessaires à l'horizon du PLU **(2020-2028)**
CC MÉDULIENNE	276 ha	71,6 ha	**347 ha**	175 ha	36 ha	**210 ha**
Polarités	142 ha	48 ha	190 ha	88 ha	24 ha	112 ha
Villages forestiers	45 ha	3,6 ha	48,6 ha	31 ha	1,8 ha	32,8 ha
Villages viticoles	31 ha	5 ha	36 ha	13 ha	2,5 ha	15,5 ha
Commune littorale	58 ha	15 ha	73 ha	43 ha	7,5 ha	50,5 ha
CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE	244 ha	79,3 ha	**323 ha**	136 ha	39 ha	**175 ha**
Polarités	160 ha	71,6 ha	231,6 ha	88 ha	35,8 ha	123,8 ha
Villages	84 ha	7,7 ha	91,7 ha	48 ha	3,8 ha	51,8 ha
Total SMERSCOT	520 ha	150 ha	670 ha	311 ha	75 ha	385 ha
Réserves foncières Bordeaux Port Atlantique		*25,8 ha*				

De manière synthétique (CF. tableaux détaillés en annexes), **elle offre une réduction de 50% des surfaces consommées par habitant et par logement à l'horizon 2036 pour la Médullienne, et 69% de réduction des surfaces consommées pour Médoc Cœur de Presqu'île.**

Cette réduction globale de la consommation des sols **justifie une diminution du rythme d'artificialisation des sols autour de 17 ha par an à l'horizon 2036 contre 53,5 ha par an ces dix dernières années.**

TABLEAU DES CONSOMMATIONS D'ESPACE PAR AN

	Consommation d'espaces annuelle **(2006-2015)** (ha/an)	SC.3 Consommation d'espaces annuelle (log.+act.) **(2020-2028)** (ha/an)	SC.3 Consommation d'espaces annuelle (log.+act.) **(2028-2036)** (ha/an)
CC MÉDULIENNE	53,5	**17,7**	**16,0**
Polarités	32,2	9,1	9,5
Villages forestiers	11,6	2,6	1,9
Villages viticoles	4,6	2,2	2,5
Commune littorale	5,1	3,8	2,1
CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE	34,4	**14,1**	**17,8**
Polarités	22,6	10,1	13,2
Villages	11,8	4,0	4,5

TABLEAU DES CONSOMMATIONS DE SURFACE PAR HABITANT À L'HORIZON DES PLU ET DU SCoT (m²)

				HORIZON DU SCOT	**HORIZON DES PLU**
	Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2006-2015)**	SC. 3 Surfaces nécessaires pour le logement **(2020-2036)**	Population attendue **(2020-2036)**	SC. 3 Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2020-2036)**	SC. 3 Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2020-2028)**
CC MÉDULIENNE	**658 m²**	271 ha	8 920 hab.	**325 m²**	**349 m²**
Polarités	715 m²	142 ha	5 140 hab.	276 m²	285 m²
Villages forestiers	862 m²	45 ha	1 080 hab.	416 m²	478 m²
Villages viticoles	383 m²	31 ha	1 460 hab.	315 m²	297 m²
Commune littorale	666 m²	58 ha	1 240 hab.	468 m²	578 m²
CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE	**1113 m²**	244 ha	7 120 hab.	**343 m²**	**318 m²**
Polarités	1099 m²	160 ha	5 580 hab.	192 m²	263 m²
Villages	1135 m²	84 ha	1 540 hab.	545 m²	519 m²

TABLEAU DES CONSOMMATIONS DE SURFACE PAR HABITANT À L'HORIZON DES PLU ET DU SCoT (%)

		HORIZON DES PLU	**HORIZON DU SCOT**
	Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2006-2015)**	SC. 3 Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2020-2028)**	SC. 3 Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2020-2036)**
CC MÉDULIENNE	658 m²	- 47 %	- 50 %
Polarités	715 m²	- 60 %	- 61 %
Villages forestiers	862 m²	- 45 %	- 52 %
Villages viticoles	383 m²	- 23 %	- 18 %
Commune littorale	666 m²	- 13 %	- 30 %
CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE	1113 m²	- 71 %	- 69 %
Polarités	1099 m²	- 76 %	- 82 %
Villages	1135 m²	- 54 %	- 52 %

Les choix opérés pour réduire l'impact énergétique du territoire

I REDUIRE LE RECOURS SYSTEMATIQUE A LA VOITURE EN REINVESTISSANT SUR UN FERROVIAIRE PERFORMANT, SUR UN RESEAU DE TRANSPORTS COLLECTIFS RACCORDE A LA METROPOLE, ET SUR DES AMENAGEMENTS LEGERS FAVORISANT LES CIRCULATIONS DOUCES.

Le diagnostic a mis en valeur la concentration des transports sur les axes principaux (RD1215) et une offre ferroviaire très peu performante (ligne unique, exploitation défaillante).
Les 4 axes principaux irrigant la presqu'île du médoc (la RD1215 « axe central privilégié », la RD3 « rétro-littoral, la RD6 « océanique », la RD2 « estuarienne ») constituent également autant de portes d'entrée du territoire.

S'il est juste de dire que les principaux nœuds intermodaux de l'agglomération bordelaises sont accessibles depuis le Médoc, **des inégalités très marquées existent cependant entre les origines / destinations et en fonction des modes de transports utilisés.**
L'offre en transport collectif est en effet inégale : chacun des pôles peut être relié à Bordeaux par une ligne de car *express régional*, mais seules les communes de Lesparre-Médoc et Pauillac disposent d'une gare TER de proximité. En termes de durée de parcours, les cars sont peu performants et les trajets directs en TER de gare à gare peinent à concurrencer la voiture (Pauillac-Gare Saint-Jean, Lesparre-Médoc-Gare Saint-Jean). La gare ferroviaire à Ravezies en lien avec le tram-train qui constituait un nœud intermodal particulièrement intéressant en entrée de cœur d'agglomération bordelaise a été supprimé.
Le tram-train du Médoc avec son pôle multimodal à Blanquefort n'améliore pas l'accessibilité au territoire depuis le Nord Médoc car il représente une rupture dans le parcours de mobilité vers le cœur de la Métropole.
Aujourd'hui pour se rendre au centre de Bordeaux, y compris depuis Lesparre-Médoc ou Pauillac, il est moins rapide de faire un trajet combiné TER-Tram que de prendre sa voiture jusqu'au parc relais de Ravezies puis le Tram.

Le PADD, à une échelle dépassant celle du SMERSCoT prenant en compte l'ensemble de la presqu'île dans son rapport à la Métropole, mise sur **la mise en réseau des principaux pôles structurants et des pôles d'appui en favorisant un maillage propre à s'affranchir de la seule influence radiale de la Métropole bordelaise** mais capables de satisfaire aux besoins économiques des migrations domicile/travail.

Il fixe **une stratégie qui s'inscrit dans une vision économe et anticipatrice du futur** à en initiant un Plan Global de Déplacement intercommunal (PGDi) à l'échelle du Médoc (transport urbain, ferroviaire, fluvial) permettant la réflexion et la mise en oeuvre de différents modes.

Pour cela, 4 orientations viennent décliner cette vision :

- **Aménager la RD1215, colonne vertébrale du Médoc, en articulant le territoire dans son épaisseur** (entrées de ville, aménagement des transversales, séquences paysagères pour les tronçons « routes-paysages », repenser la traversée des hameaux, qualifier les abords de voirie, sécuriser les croisements.

- **Se raccorder à l'arc de transport collectif du SYSDAU pour les territoires métropolisés du sud Médoc** permettant une intensité plus forte du maillage sur la Médullienne en s'articulant au futur réseau à Haut Niveau de Service de la Métropole bordelaise**,** hiérarchisé et interconnecté en prolongeant les lignes de bus HNS vers Castelnau-de-Médoc et plus généralement dans le quadrant médocain métropolisé

- **Intensifier la traversée médocaine Lacanau-pauillac comme axe touristique** à travers la mise en valeur de parcours de nature différente pour des usages de loisirs et de tourisme (axe touristique bleu, vert pourpre).

- **Relancer le chemin de fer comme axe essentiel du transport collectif à travers une exploitation de qualité** qui réponde aux besoins économique et de déplacement des médocains, autant pour les voyageurs que pour le fret et en permettant l'intermodalité à partir des gares**,** afin d'améliorer leur fréquentation et d'assurer des relations de proximité.

L'orientation 6 du PADD et sa déclinaison en 4 objectifs dans le DOO recommande **une optimisation des déplacements routiers en Médoc à travers 3 approches distinctes** :

- **les aménagements lourds, inscrits dans les schémas et programmes** : à travers, le « Schéma métropolitain des Mobilités », la démarche de planification « REIAM » (Vers un réseau express d'intermodalités de l'aire métropolitaine bordelaise) engagés par le SYSDAU et la Métropole, les orientations débattues dans le cadre de l'InterSCoT, le Schéma directeur routier départemental moyen terme (2013- 2028) et long terme (2028-2033).

- **les aménagements légers, aussi bien en rase campagne qu'en agglomération** : la création du PNR invite à faire un effort tout particulier sur la création d'un réseau de pistes cyclables (sans oublier les itinéraires piétons) dans les différents type de sites (urbains, forestiers, estuaire, marais, vignobles) et à des fins aussi bien utilitaires que ludiques. Il s'agit donc de compléter le réseau cyclable du coté de l'estuaire pour mettre en réseau les villages, bourgs.

- **l'exploitation des transports publics par le rail, par la route et par le fleuve** : en poursuivant la modernisation de la ligne SNCF Bordeaux-Le Verdon, en créant des plateformes intermodales aux portes du Médoc, en proposant un service de transport fluvial régulier et rapide de type « navette fluviale »

I FAIRE DU MEDOC UN TERRITOIRE A ENERGIE POSITIVE

A travers sa constitution en Parc Naturel Régional, le Médoc se positionne pour devenir un territoire à énergie positive, une démarche ayant vocation à **élaborer une stratégie pour mettre en place des projets visant à la réduction de la consommation énergétique et à la production des énergies vertes** (de toutes natures, compte tenu des ressources et du potentiel du territoire), et donc à oeuvrer pour l'intérêt général sans uniquement tributaires des opportunités économique ou industrielles.

Le diagnostic du SCoT a mis en exergue la question particulière de la consommation des espaces forestiers par des projets d'énergies renouvelable et notamment lors de la création de parcs photovoltaïques.
Au delà du Schéma Régional Eolien (SRE), ou bien d'autres orientations globales de portée régionale ou nationale, le comité de pilotage du PNR a élaboré une stratégie territoriale de transition énergétique basée sur **2 grands principes : sobriété énergétique et développement raisonné du potentiel en EnR en accord avec les objectifs de préservation de l'environnement et de valorisation des ressources locales.**

Le PADD traduit cette stratégie en 2 axes dans **les objectifs 4-7 et 4-8 du DOO** :

- **Définir la place des EnR dans le projet énergétique du territoire notamment** par l'encadrement de la multiplication des parcs photovoltaïques en cadrant dans le DOO les règles d'implantation des projets solaires dans les documents d'urbanisme.

- **Déployer des opérations de réhabilitation énergétique dans le bâtiment concomitamment au développement des énergies renouvelables**. Le DOO prescrit L'obligation de volets énergie dans les secteur d'opérations d'amélioration de

Annexes

Estimations des besoins en logements – détail des calculs

Tableaux – Détail des calculs

	2020-2028										
	Besoins liés à la croissance démographique			Besoins liés au point mort					TOTAL BESOINS		
	Gains population	Hyp. taille ménage 2028	Besoins liés à la croissance démographique	Hypothèse renouvellement du parc	Besoins liés au renouvellement du parc	Besoins liés au desserrement des ménages	Hypothèse Tx de Rés. sec. 2028	Besoins liés à la variation des rés. secondaires	Besoins 2014-2028	Besoins annuels	Ventilation besoins 2020-2028
Médullienne	**6 240**	**2,36**	**2 645**	**0,05%**	**66**	**567**	**13%**	**242**	**3 520**	**251**	**2 011**
Castelnau-de-Médoc / Avensan	2 458	2,31	**1064**	0,05%/an	**21**	**237**	1,0%	**9**	1331	95	761
Le Porge	872	2,34	**373**		**16**	**32**	50%	**192**	614	44	351
Sainte-Hélène / Salaunes	1 138	2,24	**508**		**10**	**225**	1,5%	**5**	748	53	427
Villages forestiers	756	2,47	**307**		**5**	**32**	4,5%	**15**	358	26	205
Villages viticoles	1 016	2,58	**393**		**14**	**41**	5%	**21**	469	33	268
Médoc Cœur de Presqu'île	**4 981**	**2,1**	**2 370**	**0,07%**	**163**	**873**	**6%**	**110**	**3 516**	**251**	**2 009**
Pauillac	994	2,04	**486**	0,1%/an	**40**	**134**	3%	**3**	663	47	379
Lesparre-Médoc / Gaillan-en-Médoc	2 109	2,03	**1037**		**62**	**172**	5,5%	**25**	1296	93	741
Saint-Laurent-Médoc	799	2,25	**355**	0,05%/an	**15**	**150**	3%	**15**	535	38	306
Villages Médoc Cœur de Presqu'île	1 079	2,20	**491**		**46**	**417**	12%	**67**	1021	73	584
TOTAL SMERSCOT	**11 221**	**2,25**	**5 015**	**0,06% / an**	**229**	**1 440**	**9%**	**352**	**7 036**	**502**	**4 021**

	2028-2036									
	Besoins liés à la croissance démographique			Besoins liés au point mort					TOTAL BESOINS	
	Gains population	Hyp. taille ménage 2036	Besoins liés à la croissance démographique	Hypothèse renouvellement du parc	Besoins liés au renouvellement du parc	Besoins liés au desserrement des ménages	Hypothèse Tx de Rés. sec. 2036	Besoins liés à la variation des rés. secondaires	Besoins 2028-2036	Besoins annuels
Médullienne	**2 863**	**2,27**	**1 259**	**0,05%**	**39**	**353**	**13%**	**85**	**1 736**	**217**
Castelnau-de-Médoc / Avensan	1360	2,20	**618**	0,05%/an	**12**	**145**	1,0%	**8**	783	98
Le Porge	125	2,15	**58**		**10**	**62**	50%	**50**	180	23
Sainte-Hélène / Salaunes	413	2,10	**197**		**6**	**105**	1,5%	**5**	312	39
Villages forestiers	301	2,40	**125**		**3**	**19**	4,5%	**7**	154	19
Villages viticoles	664	2,55	**260**		**8**	**23**	5%	**15**	306	38
Médoc Cœur de Presqu'île	**3 401**	**2,01**	**1 683**	**0,07%**	**94**	**513**	**6%**	**67**	**2 357**	**294**
Pauillac	865	1,96	**441**	0,1%/an	**23**	**72**	3%	**2**	538	67
Lesparre-Médoc / Gaillan-en-Médoc	1 279	1,97	**649**		**36**	**99**	5,5%	**25**	809	101
Saint-Laurent-Médoc	535	2,15	**249**	0,05%/an	**8**	**91**	3%	**10**	358	45
Villages Médoc Cœur de Presqu'île	722	2,10	**344**		**27**	**251**	12%	**30**	652	81
TOTAL SMERSCOT	**6 264**	**2,15**	**2 942**	**0,06% / an**	**133**	**866**	**9%**	**152**	**4 093**	**511**

Tableaux de consommation des sols

Détail des calculs selon les 3 scénarios élaborés :

Scénario 1 : Fil de l'eau

- Accueillir 12 720 nouveaux habitants en 2036
- 452 logements / an entre 2020 et 2028
- 461 logements /an entre 2028 et 2036

BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS DANS LE DOO

	Objectifs annuels moyens de production de logements **(horizon 2028)**	Objectifs annuels moyens de production de logements **(horizon 2036)**	Surfaces en logement **(2020-2028)** avec les densités actuelles	Surfaces en logement **(2028-2036)** avec les densités actuelles	Total surfaces en logement à l'horizon du SCoT **(2020-2036)**
CC MÉDULIENNE	251	232	357 ha	204 ha	**560 ha**
Polarités	148	137	225 ha (7,9 lgt/ha)	139 ha (7,9 lgt/ha)	364 ha
Villages forestiers	26	19	56 ha (5,6 lgt/ha)	27 ha (6.1 lgt/ha)	83 ha
Villages viticoles	33	38	27 ha (14,6 lgt/ha)	21 ha (14,6 lgt/ha)	48 ha
Commune littorale	44	23	49 ha (10,8 lgt/ha)	17 ha (10.8 lgt/ha)	66 ha
CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE	251	294	285 ha	222 ha	**507 ha**
Polarités	178	213	191 ha (11,2 lgt/ha)	152 ha (11,2 lgt/ha)	343
Villages	73	81	94 ha (9,3 lgt/ha)	70 ha (9,3 lgt/ha)	164

SURFACES NÉCESSAIRES POUR LE LOGEMENT ET L'ACTIVITÉ*

	Surfaces nécessaires pour le logement **(horizon 2035)**	Zones d'activité projetées dans le SCoT	Total surfaces nécessaires à l'horizon du SCoT **(2020-2038)**	Surfaces nécessaires pour le logement **(2020-2028)**	1/2 des zones d'activité projetées dans le SCoT	Total surfaces nécessaires pour le logement à l'horizon PLU **(2020-2028)**
CC MÉDULIENNE	560 ha	51 ha	**611 ha**	357 ha	25,5 ha	**382 ha**
Polarités	364 ha	44 ha	408 ha	225 ha	22 ha	247 ha
Villages forestiers	83 ha	2 ha	84 ha	56 ha	1 ha	57 ha
Villages viticoles	48 ha	0 ha	48 ha	27 ha	0 ha	27 ha
Commune littorale	66 ha	5 ha	71 ha	49 ha	2,5 ha	51 ha
CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE	507 ha	67 ha	**573 ha**	285 ha	33,5 ha	**318 ha**
Polarités	343	67 ha	409 ha	191 ha	33,5 ha	224 ha
Villages	164	0 ha	164 ha	94 ha	0 ha	94 ha

*Ces besoins couvrent les extensions urbaines et le comblement des dents creuses

CONSOMMATION D'ESPACES PAR AN

	Consommation d'espaces annuelle (lgt+act) **(2006-2015)** (ha/an)	Consommation d'espaces annuelle (lgt+act) **(2020-2028)** (ha/an)	Consommation d'espaces annuelle (lgt+act) **(2028-2036)** (ha/an)
CC MÉDULIENNE	**53,5**	**31,8**	**28,6**
Polarités	32,2	20,6	20,1
Villages forestiers	11,6	4,7	3,5
Villages viticoles	4,6	2,3	2,6
Commune littorale	5,1	4,3	2,4
CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE	**34,4**	**26,5**	**31,9**
Polarités	22,6	18,7	23,2
Villages	11,8	7,8	8,7

CONSOMMATION ET ACCUEIL DE POPULATION

		HORIZON DES PLU			**HORIZON DU SCOT**		
	Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2006-2015)**	Surfaces nécessaires pour le logement **(2020-2028)**	Population attendue **(2020-2028)**	Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2020-2028)**	Surfaces nécessaires pour le logement **(2020-2036)**	Population attendue **(2020-2036)**	Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2020-2036)**
CC MÉDULIENNE	**658 m²**	357 ha	5 352 hab.	**667 m²**	560 ha	8 920 hab.	**628 m²**
Polarités	715 m²	225 ha	3 084 hab.	730 m²	364 ha	5 140 hab.	708 m²
Villages forestiers	862 m²	56 ha	648 hab.	864 m²	83 ha	1 080 hab.	768 m²
Villages viticoles	383 m²	27 ha	876 hab.	308 m²	48 ha	1 460 hab.	329 m²
Commune littorale	666 m²	49 ha	744 hab.	658 m²	66 ha	1 240 hab.	532 m²
CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE	**1113 m²**	285 ha	4 272 hab.	**667 m²**	507 ha	7 120 hab.	**712 m²**
Polarités	1099 m²	191 ha	3 348 hab.	570 m²	343 ha	5 580 hab.	615 m²
Villages	1135 m²	94 ha	924 hab.	1017 m²	164 ha	1 540 hab.	1064 m²

Scénario 2 : Rénovation vacant / Maintien des formes actuelles

- Accueillir 12 720 nouveaux habitants en 2036
- 452 logements / an entre 2020 et 2028
- 461 logements /an entre 2028 et 2036
- 50 logements vacants remis sur le marché /an

BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS DANS LE DOO

	Objectifs annuels moyens de production de logements neufs **(2020-2028)**	Objectifs annuels moyens de production de logements neufs **(2028-2036)**	Surfaces nécessaires pour le logement **(2020-2028)** avec les densités actuelles	Surfaces nécessaires pour le logement **(2028-2036)** avec les densités actuelles	Total surfaces nécessaires pour le logement à l'horizon du SCoT **(2020-2036)**
CC MÉDULIENNE	247	212	351 ha	199 ha	**550 ha**
Polarités	148-2 vac. = 146	137-2 vac. = 135	222 ha (7,9 lgt/ha)	137 ha (7,9 lgt/ha)	358 ha
Villages forestiers	26-1vac. = 25	19-1 vac. = 18	55 ha (5,6 lgt/ha)	26 ha (6.1 lgt/ha)	80 ha
Villages viticoles	33-1vac. = 32	38-1vac. = 37	27 ha (14,6 lgt/ha)	20 ha (14,6 lgt/ha)	47 ha
Commune littorale	44-1vac. = 43	23-1vac. = 22	48 ha (10,8 lgt/ha)	16 ha (10.8 lgt/ha)	64 ha
CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE	206	249	234 ha	188 ha	**422 ha**
Polarités	178-32vac. = 146	213-32 vac. = 181	157 ha (11,2 lgt/ha)	129 ha (11,2 lgt/ha)	286
Villages	73-13 vac. = 60	81-13 vac. = 68	77 ha (9,3 lgt/ha)	58 ha (9,3 lgt/ha)	136

SURFACES NÉCESSAIRES POUR LE LOGEMENT ET L'ACTIVITÉ*

	Surfaces nécessaires pour le logement **(2020-2036)**	Zones d'activité projetées dans le SCoT	Total surfaces nécessaires à l'horizon du SCoT **(2020-2036)**	Surfaces nécessaires pour le logement **(2020-2028)**	1/2 des zones d'activité projetées dans le SCoT	Total surfaces nécessaires à l'horizon du PLU **(2020-2028)**
CC MÉDULIENNE	550 ha	51 ha	**601 ha**	351 ha	25,5 ha	**376 ha**
Polarités	358 ha	44 ha	402 ha	222 ha	22 ha	244 ha
Villages forestiers	80 ha	2 ha	82 ha	55 ha	1 ha	55 ha
Villages viticoles	47 ha	0 ha	47 ha	27 ha	0 ha	27 ha
Commune littorale	64 ha	5 ha	69 ha	48 ha	2,5 ha	50 ha
CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE	422 ha	67 ha	**488 ha**	234 ha	33,5 ha	**267 ha**
Polarités	286	67 ha	352 ha	157 ha	33,5 ha	190 ha
Villages	136	0 ha	136 ha	77 ha	0 ha	77 ha

*Ces besoins couvrent les extensions urbaines et le comblement des dents creuses

CONSOMMATION D'ESPACES PAR AN

	Consommation d'espaces annuelle **(2006-2015)** (ha/an)	SC.1 Consommation d'espaces annuelle (lgt+act) **(2020-2028)** (ha/an)	SC.2 Consommation d'espaces annuelle (lgt+act) **(2020-2028)** (ha/an)	SC.1 Consommation d'espaces annuelle (lgt+act) **(2028-2036)** (ha/an)	SC.2 Consommation d'espaces annuelle (lgt+act) **(2028-2036)** (ha/an)
CC MÉDULIENNE	53,5	**31,8**	**31,3**	**28,6**	**28**
Polarités	32,2	20,6	20,3	20,1	19,8
Villages forestiers	11,6	4,7	4,6	3,5	3,3
Villages viticoles	4,6	2,3	2,2	2,6	2,5
Commune littorale	5,1	4,3	4,2	2,4	2,3
CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE	34,4	**26,5**	**22,3**	**31,9**	**27,6**
Polarités	22,6	18,7	15,8	23,2	20,3
Villages	11,8	7,8	6,4	8,7	7,3

CONSOMMATION ET ACCUEIL DE POPULATION

			HORIZON DU SCOT			**HORIZON DES PLU**
	Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2006-2015)**	SC.1 Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2020-2036)**	SC. 2 Surfaces nécessaires pour le logement **(2020-2036)**	Population attendue **(2020-2036)**	SC. 2 Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2020-2036)**	SC. 2 Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2020-2028)**
CC MÉDULIENNE	658 m²	**628 m²**	550 ha	8 920 hab.	**616 m²**	**656 m²**
Polarités	715 m²	708 m²	358 ha	5 140 hab.	696 m²	720 m²
Villages forestiers	862 m²	768 m²	80 ha	1 080 hab.	741 m²	849 m²
Villages viticoles	383 m²	329 m²	47 ha	1 460 hab.	322 m²	308 m²
Commune littorale	666 m²	532 m²	64 ha	1 240 hab.	516 m²	645 m²
CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE	1113 m²	**712 m²**	422 ha	7 120 hab.	**592 m²**	**548 m²**
Polarités	1099 m²	615 m²	286	5 580 hab.	512 m²	469 m²
Villages	1135 m²	1064 m²	136	1 540 hab.	883 m²	833 m²

Scénario 3 : Vers l'économie des sols

- 10 lgt/ha en moyenne aujourd'hui
- Rechercher 20 lgt/ha dans les polarités et 10 à 15 lgt/ha dans les villages
- 50 logements vacants remis sur le marché /an

BESOINS EN EXTENSION POUR LE LOGEMENT

	Objectifs annuels moyens de production de logements neufs **(2020-2028)**	Objectifs annuels moyens de production de logements neufs **(2028-2036)**	Besoins en extension **(2020-2028)** avec un renforcement des densités	Besoins en extension **(2028-2036)** avec un renforcement des densités	Total besoins en extension pour le logement à l'horizon du SCoT **(2020-2036)**
CC MÉDULIENNE	247	212	181 ha	95 ha	**276 ha**
Polarités	148-2 vac. = 146	137-2 vac. = 135	88 ha (20 lgt/ha)	54 ha (20 lgt/ha)	142 ha
Villages forestiers	26-1vac. = 25	19-1 vac. = 18	31 ha (10 lgt/ha)	14 ha (10 lgt/ha)	45 ha
Villages viticoles	33-1vac. = 32	38-1vac. = 37	19 ha (15 lgt/ha)	12 ha (15 lgt/ha)	31 ha
Commune littorale	44-1vac. = 43	23-1vac. = 22	43 ha (12 lgt/ha)	15 ha (12 lgt/ha)	58 ha
CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE	206	249	136 ha	109 ha	**244 ha**
Polarités	178-32vac. = 146	213-32 vac. = 181	88 ha (20 lgt/ha)	72 ha (20 lgt/ha)	160 ha
Villages	73-13 vac. = 60	81-13 vac. = 68	48 ha (15 lgt/ha)	36 ha (15 lgt/ha)	84 ha

SURFACES NÉCESSAIRES POUR LE LOGEMENT ET L'ACTIVITÉ*

	Surfaces en logement neuf **2020-2036**	Zones d'activité projetées dans le SCoT **2020-2036**	Total surfaces nécessaires à l'horizon du SCoT **(2020-2036)**	Surfaces pour le logement **2020-2028**	1/2 des zones d'activité projetées dans le SCoT	Total surfaces nécessaires à l'horizon du PLU **(2020-2028)**
CC MÉDULIENNE	276 ha	71,6 ha	**347 ha**	181 ha	36 ha	**216 ha**
Polarités	142 ha	48 ha	190 ha	88 ha	24 ha	112 ha
Villages forestiers	45 ha	3,6 ha	48,6 ha	31 ha	1,8 ha	32,8 ha
Villages viticoles	31 ha	5 ha	36 ha	19 ha	2,5 ha	21,5 ha
Commune littorale	58 ha	15 ha	73 ha	43 ha	7,5 ha	50,5 ha
CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE	244 ha	79,3 ha	**323 ha**	136 ha	39 ha	**175 ha**
Polarités	160 ha	71,6 ha	231,6 ha	88 ha	35,8 ha	123,8 ha
Villages	84 ha	7,7 ha	91,7 ha	48 ha	3,8 ha	51,8 ha

*Ces besoins couvrent les extensions urbaines et le comblement des dents creuses

CONSOMMATION D'ESPACES PAR AN

	Consommation d'espaces annuelle **(2006-2015)** (ha/an)	SC.1 Consommation d'espaces annuelle (lgt+act) **(2020-2028)** (ha/an)	SC.2 Consommation d'espaces annuelle (lgt+act) **(2020-2028)** (ha/an)	SC.3 Consommation d'espaces annuelle (lgt+act) **(2020-2028)** (ha/an)	SC.1 Consommation d'espaces annuelle (lgt+act) **(2028-2036)** (ha/an)	SC.2 Consommation d'espaces annuelle (lgt+act) **(2028-2036)** (ha/an)	SC.3 Consommation d'espaces annuelle (lgt+act) **(2028-2036)** (ha/an)
CC MÉDULIENNE	**53,5**	**31,8**	**31,3**	**17,7**	**28,6**	**28**	**16,0**
Polarités	32,2	20,6	20,3	9,1	20,1	19,8	9,5
Villages forestiers	11,6	4,7	4,6	2,6	3,5	3,3	1,9
Villages viticoles	4,6	2,3	2,2	2,2	2,6	2,5	2,5
Commune littorale	5,1	4,3	4,2	3,8	2,4	2,3	2,1
CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE	**34,4**	**26,5**	**22,3**	**14,1**	**31,9**	**27,6**	**17,8**
Polarités	22,6	18,7	15,8	10,1	23,2	20,3	13,2
Villages	11,8	7,8	6,4	4,0	8,7	7,3	4,5

CONSOMMATION ET ACCUEIL DE POPULATION

					HORIZON DU SCOT		**HORIZON DES PLU**
	Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2006-2015)**	SC.1 Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2020-2036)**	SC. 2 Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2020-2036)**	SC. 3 Surfaces nécessaires pour le logement **(2020-2036)**	Population attendue **(2020-2036)**	SC. 3 Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2020-2036)**	SC. 3 Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2020-2028)**
CC MÉDULIENNE	**658 m²**	628 m²	616 m²	276 ha	8 920 hab.	**325 m²**	**349 m²**
Polarités	715 m²	708 m²	696 m²	142 ha	5 140 hab.	276 m²	285 m²
Villages forestiers	862 m²	768 m²	741 m²	45 ha	1 080 hab.	416 m²	478 m²
Villages viticoles	383 m²	329 m²	322 m²	31 ha	1 460 hab.	315 m²	297 m²
Commune littorale	666 m²	532 m²	516 m²	58 ha	1 240 hab.	468 m²	578 m²
CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE	**1113 m²**	712 m²	592 m²	244 ha	7 120 hab.	**343 m²**	**318 m²**
Polarités	1099 m²	615 m²	512 m²	160 ha	5 580 hab.	192 m²	263 m²
Villages	1135 m²	1064 m²	883 m²	84 ha	1 540 hab.	545 m²	519 m²

Synthèse

COMPARAISON DE LA CONSOMMATION PAR HABITANT ENTRE LES SCENARIOS À L'HORIZON DES PLU

	Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2006-2015)**	SC.1 Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2020-2028)**	SC. 2 Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2020-2028)**	SC. 3 Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2020-2028)**
CC MÉDULIENNE	**658 m²**	**+1 %**	**-1 %**	**- 47 %**
Polarités	715 m²	+ 2 %	+ 1 %	- 60 %
Villages forestiers	862 m²	+ 1 %	- 2 %	- 45 %
Villages viticoles	383 m²	- 20 %	- 20 %	- 23 %
Commune littorale	666 m²	- 1 %	- 3 %	- 13 %
CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE	**1113 m²**	**- 41 %**	**- 51 %**	**- 71 %**
Polarités	1099 m²	- 50 %	- 58 %	- 76 %
Villages	1135 m²	- 2 %	- 27 %	- 54 %

COMPARAISON DE LA CONSOMMATION PAR HABITANT ENTRE LES SCENARIOS À L'HORIZON DU SCoT

	Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2006-2015)**	SC.1 Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2020-2036)**	SC. 2 Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2020-2036)**	SC. 3 Surface consommée par habitant supplémentaire pour le logement **(2020-2036)**
CC MÉDULIENNE	**658 m²**	**- 5 %**	**- 6 %**	**- 50 %**
Polarités	715 m²	- 1 %	- 3 %	- 61 %
Villages forestiers	862 m²	- 11 %	- 14 %	- 52 %
Villages viticoles	383 m²	- 14 %	- 16 %	- 18 %
Commune littorale	666 m²	- 20 %	- 22 %	- 30 %
CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE	**1113 m²**	**- 36 %**	**- 47 %**	**- 69 %**
Polarités	1099 m²	- 44 %	- 53 %	- 82 %
Villages	1135 m²	- 6 %	- 22 %	- 52 %

SMERSCOT en Médoc

ÉLABORATION DU SCOT

MÉDOC 2033

pierre lascabettes
architecte dplg - urbaniste opqu

Nicolas Mugnier

ARCUS

Jean Marieu JMU

COHÉO
Nathalie PINEL

Agence Folléa-Gautier
Paysagistes DPLG - Urbanistes

BFC Avocats

Société Rivière Environnement