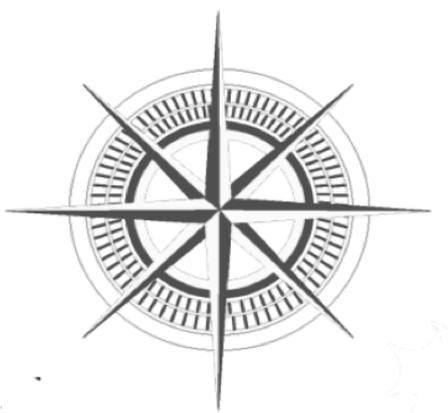




SCoT MÉDOC

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



Projet
Aménagement
d'
Développement
de
Durable

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

Novembre 2021



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.



Projet
d' **A**ménagement
de **D**éveloppement
Durable



Sommaire détaillé

Préambule

P.05 Objet et contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

#1 Stratégie territoriale

P.09 Un projet de référence

P.11 1.1 | Un Médoc, des « Médoc »

P.12 1.2 | De forts défis pour le PADD du Médoc : au plus près du territoire, et grand ouvert aux mouvements du monde

P.14 1.3 | Les fondements du projet de référence : un projet appuyé sur le système urbain, porteur des identités, des forces et des ambitions médocaines

P.14 A | Des identités territoriales fortes et reconnues

P.14 Le Médoc Forestier

P.15 Le Médoc Littoral

P.16 Le Médoc viticole

P.17 Le Médoc des Marais

P.17 La Couture médocaine, à l'interface des quatre Médoc

P.19 B | Un territoire « pivot » pour l'ensemble du Médoc

P.21 C | Une relation de réciprocité avec la Métropole

P.22 D | L'ambition d'un développement économe en espace

#2 Orientations territoriales

P.27 Une lecture croisée

P.29 2.1 | Renforcer les identités et les spécificités des 4 Médoc

P.29 A | Le Médoc Forestier

P.32 B | Le Médoc Littoral

P.32 C | Le Médoc Viticole, un jardin au bord de l'estuaire

P.35 D | Le Médoc des Marais, des paysages reconnus



- P.39 2.2 | Affirmer une armature territoriale qui fédère les différents « Médoc » autour de valeurs communes**
- P.39 A | La Grandeur nature** : Fonder le développement du SMERSCoT sur la reconnaissance des richesses paysagères du territoire
- P.43 B | Les ressources environnementales** : Organiser l'avenir du territoire à partir d'une approche systémique et écologiquement soutenable
- P.45 C | L'armature urbaine et le maillage urbain** : Rééquilibrer le développement urbain dans une recherche de complémentarité
- P.46 Agglomération de Lesparre-Médoc : conforter le principal pôle économique et de services du Médoc
- P.47 Pauillac : réveiller un potentiel sous-exploité
- P.47 Castelnau-de-Médoc : passer d'un pôle d'accueil à une ville constituée
- P.48 Des orientations communes d'aménagement et de développement pour les villes et les villages
- P.51 D | Le projet d'accueil** : Faire de l'accueil de populations nouvelles un levier de transformation
- P.51 Croissance démographique : une perspective raisonnée
- P.53 Diversifier l'offre d'habitat et réinvestir le parc ancien comme un gisement d'accueil privilégié des nouveaux habitants
- P.55 Des services adossés à l'armature territoriale
- P.56 Les ressources du numérique HD et THD : vivre et travailler autrement
- P.58 E | La dynamique d'innovation** : Favoriser une économie innovante, en recherche d'autonomie
- P.58 Bordeaux Port Atlantique en projet ?
- P.58 Appuyer de nouvelles filières prometteuses
- P.61 Une agriculture confortée et diversifiée
- P.62 Les perspectives des énergies nouvelles et renouvelables
- P.63 F | Les mobilités en réseau** : Générer du brassage de biens et de personnes sur l'ensemble du Médoc, raconter le territoire dans toutes ses dimensions
- P.64 La RD 1215 : travailler l'épaisseur, qualifier les usages
- P.65 La traversée médocaine Lacanau/Pauillac - intensifier les flux touristiques
- P.66 Relancer le chemin de fer, comme axe essentiel du transport collectif





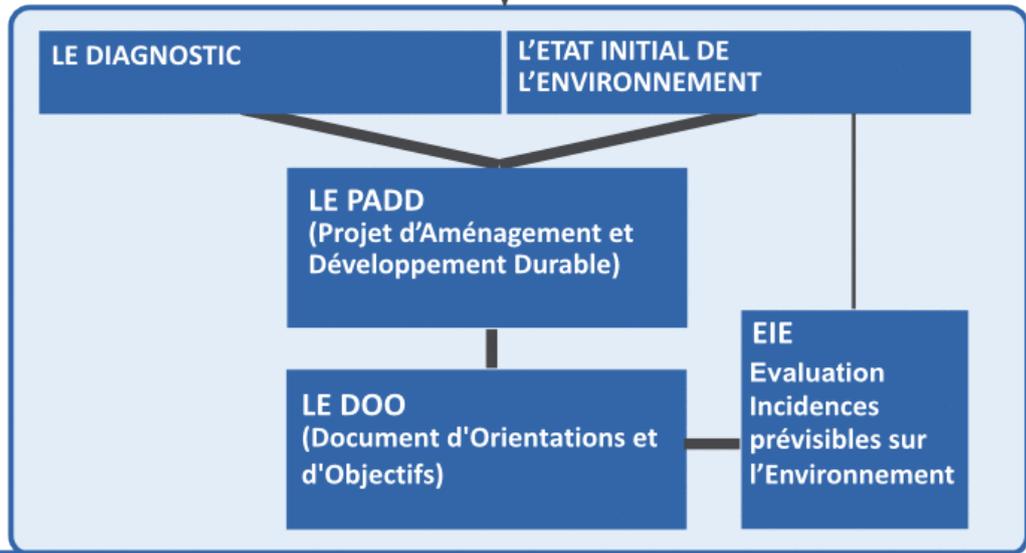
Préambule



Une ambition des principes



Une procédure le SCoT



Des résultats



Objet et contenu du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

- **Le PADD définit la stratégie politique** du projet, c'est-à-dire la vision partagée du futur territoire à moyen terme, ainsi que les moyens pour mettre en œuvre ce dessein.
- De manière plus détaillée, la loi définit en ces termes le PADD selon **l'article 141-4 du code de l'urbanisme** (en vigueur du 01 janvier 2016 au 01 avril 2021) :

« Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.

Lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale recouvre en tout ou partie celui d'un Pays ayant fait l'objet d'une publication par arrêté préfectoral, le projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale prend en compte la charte de développement du Pays ».

- Ce texte découle principalement de la loi SRU du 13 décembre 2000, complétée et modifiée par la loi du 12 juillet 2010 « Grenelle 2 », portant Engagement National pour l'Environnement. La loi ALUR du 24 mars 2014 apporte quelques modifications sur les périmètres qui ne concernent pas le SCoT Médoc 2033, du moins pour l'instant.

Chaque SCoT reste libre de la définition de son fil conducteur et de l'organisation de son discours de Projet, l'impératif catégorique étant de coller au plus près à l'identité du territoire.

- Au sein d'un SCoT, les politiques d'aménagement et de développement durable obéissent à deux logiques distinctes. Bien qu'elles soient assez étroitement intriquées, elles ne jouissent pas d'un statut équivalent. En effet, les propositions d'aménagement (infrastructures, urbanisme, aménagement paysager...) donnent généralement lieu à des **prescriptions opposables**, et leur maîtrise d'ouvrage est largement le fait des collectivités locales.

Il n'en est pas toujours de même des propositions de **développement «durable»**. Parmi ces dernières, il faut distinguer deux volets : les propositions touchant à l'environnement d'une part, et d'autre part les propositions de développement économique, social et culturel.

Dans le premier cas – **l'environnement**, instrument majeur de la «durabilité», les prescriptions sont la règle générale, induisant aussi un « aménagement durable ».

Dans le second cas – le développement économique, social et culturel – les pouvoirs publics locaux, sans être inopérants ni inactifs, sont loin d'être les maîtres du jeu. Leurs moyens d'action sont indirects, ils sont de l'ordre d'une « Charte » (type PNR), et se traduisent dans le SCoT principalement par des **recommandations**, ainsi que par la **programmation** de « structures d'accueil » (équipements, sites d'activités diverses – y compris sites commerciaux).



1

Stratégie territoriale





Un projet de référence

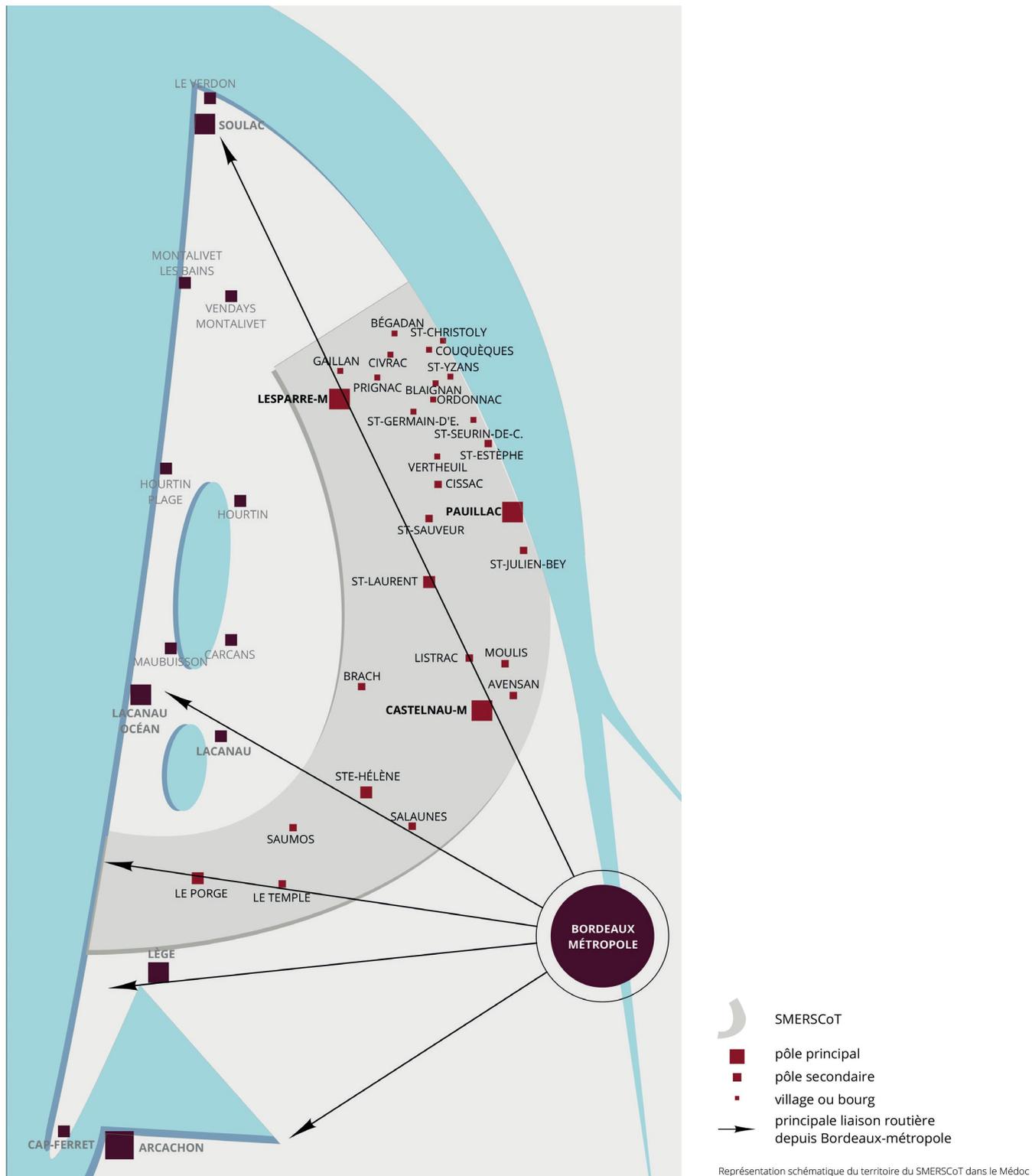
Scénario de l'inacceptable, scénario au fil de l'eau, scénario du souhaitable, scénario optimum : ces 4 déclinaisons classiques du futur envisagé illustrent la méthode des scénarios. Cet exercice est très artificiel ; il ne peut prendre vraiment sens que s'il est conduit par des équipes techniques différentes, placées dans une situation d'études de définition simultanées" (démarche aujourd'hui abandonnée) ou de concours, et poussé assez loin. Dans le cas contraire, les scénarios sont cousus de fil blanc, et déclinés de manière à conduire tout droit à un scénario de référence. Ils n'ont, dès lors, qu'un caractère « maïeutique » (pédagogique), et n'ont d'utilité que face à un public peu averti.

Il n'en est pas de même dans notre cas : les ateliers conduits dans le cadre du diagnostic ont montré une vive adhésion au processus de la sphère politico-administrative, une vision claire des enjeux, une volonté de « faire ».

Dans ces conditions, il apparaît plus opportun de construire directement un Projet de référence. Ce Projet, notamment dans sa phase initiale, peut ainsi revêtir la forme d'un noyau dur de propositions fermes, accompagnées de solutions alternatives quand une réponse ne s'impose pas absolument. De même, l'élaboration du DOO peut conduire rétroactivement à des modifications du PADD, avec l'accord des élus et avant le dépôt du dossier de SCoT.



Le SMERSCoT dans le Médoc



1.1 | Un Médoc, des « Médoc »

Le Médoc, dans son ensemble, s'identifie au Pays-futur PNR : c'est l'échelle la plus pertinente pour développer une vision de l'avenir, inévitablement lié à celui de la Métropole bordelaise.

Les aléas de l'histoire récente ont conduit à diviser le « Pays Médoc » en 4 SCoT, dont 3 sont approuvés (Pointe du Médoc, Lacs médocains, SYSDAU incluant la métropole), seul le SMERSCoT étant encore en cours d'étude. Les deux premiers sont entièrement médocains, quant au SYSDAU, il ne comporte qu'une seule Communauté de Communes médocaine (le Médoc-estuaire).

Dernier lancé, le SMERSCoT ne peut pas ignorer les acquis de ses prédécesseurs médocains. D'autant moins qu'il est, et de loin, le territoire le plus vaste, le plus peuplé et le plus riche du Médoc.

En outre, placé en pivot au centre du futur Parc Naturel Régional, en interface direct avec la Métropole, il commande les transformations territoriales essentielles. Ces traits fondent l'obligation pour le SMERSCoT de développer une vision commune forte, et de la décliner dans un Projet stratégique de référence. Vision commune entre les 2 communautés de communes¹ Médoc Cœur de Presqu'île et Médullienne, mais aussi partagée avec ses voisins, inévitables partenaires.

De surcroît, le SMERSCoT offre la plus large palette d'identités locales, représentatives des milieux médocains au riche patrimoine naturel, économique, bâti. Patrimoine matériel autant qu'immatériel. Ces identités locales plurielles peuvent et parfois doivent représenter le support contextuel du développement, quantitatif comme qualitatif.

¹ Les communautés de communes de Cœur-Médoc et de Centre-Médoc ont fusionné en janvier 2017 en une seule communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île.

1.2 I De forts défis pour le PADD du Médoc : au plus près du territoire, et grand ouvert aux mouvements du monde

Forts d'un **diagnostic complet** dont la synthèse définit clairement les enjeux d'aménagement et de développement durable du territoire, nous pouvons mettre en exergue les principaux défis que doit relever le PADD, qui sont autant d'orientations pour le projet.

- **Inscrire le territoire du SMERSCoT au sein du « Pays Médoc », futur PNR**

Les hasards de l'histoire ont conduit à établir dans le Médoc 4 périmètres de SCoT, tous inclus dans un seul Pays. Au moment où celui-ci est en voie d'adopter le statut de PNR, il est plus que jamais nécessaire, dans l'élaboration du projet du SMERSCoT, de tenir le plus grand compte des cohérences d'ensemble du Pays Médoc.

- **Associer le développement de la ruralité médocaine au contrôle de l'emprise métropolitaine**

Peu urbanisé, disposant d'une seule unité urbaine classée en agglomération (Lesparre-Médoc), le SCoT Médoc a été légitimement classé comme SCoT rural. Néanmoins, la vague d'urbanisation liée à la métropolisation de Bordeaux s'est emparée de près de la moitié du territoire. A cette situation territoriale hétérogène, doit correspondre une nécessaire diversité des réponses.

- **Poursuivre la diversification de l'économie médocaine, autour et en complément des filières majeures de notoriété et de capitaux mondialisés**

Si l'emprise du vignoble est considérable en Médoc, et lui vaut sa notoriété mondiale, cette économie dominante – sur laquelle les pouvoirs publics ont peu d'emprise – peut dissimuler une assez riche « polyculture économique », comportant des secteurs **innovants**, dynamiques, ouverts, autant que des secteurs en difficulté (élevage, petites exploitations viticoles notamment) : l'effort principal du PADD doit porter principalement sur cette diversité économique.

- **Renforcer un tissu social miné par l'appauvrissement et le vieillissement d'une partie de la population**

La partie rurale du territoire – principalement -, et en particulier le Nord-Ouest, abrite une population souvent en grande difficulté, envers laquelle les moyens « génériques » de la solidarité sociale doivent s'allier à l'action locale pour retisser le lien social. Sous une approche différente, cette thématique ne doit pas non plus être absente du tissu métropolisé en mouvement, encore peu consolidé.

- **Défendre et valoriser un riche patrimoine naturel, bâti et paysager, confronté à de multiples coups d'épingle**

Sur un socle naturel dominé par la prégnance des eaux, les siècles passés ont construit un patrimoine bâti et paysager aux ressources considérables. Néanmoins, celui-ci, sous la pression d'un développement des infrastructures et de la production immobilière peu maîtrisée, a perdu beaucoup de ses qualités d'usage et de paysage : les restaurer, en instaurer de nouvelles, s'impose à tous.



- **Elaborer des principes de développement dans le respect de la loi Littoral**

De nombreuses activités économiques sont liées à la présence de l'océan et de l'estuaire. Leur développement représente un atout important pour le territoire et pourra être le support d'innovations techniques. Les dispositions pratiques à respecter, propres à ces espaces et conformes à la loi, sont à établir en fonction des caractéristiques locales.

- **Promouvoir la qualité environnementale dans les choix d'aménagement en y intégrant les principes de gestion de l'eau et de lutte contre les pollutions**

La préservation ou la recréation des fonctionnalités des trames vertes et bleues seront inscrites dans les perspectives de développement ainsi que la gestion durable de la ressource en eau souterraine conformément aux exigences des divers SAGE concernés.

- **Faire front aux risques naturels indéniables et spécifiques...**

Les risques naturels que doit affronter le Médoc, d'ores et déjà, et probablement plus encore dans le futur, n'ont rien d'imaginaire. Face aux risques d'inondations, aux vents violents, au recul du trait de côte, à l'appauvrissement des réserves profondes, aux feux de forêts, les réponses à apporter doivent s'inscrire dans un approfondissement des connaissances, dans une réflexion d'adaptation et non de lutte frontale et doivent rechercher un esprit de solidarité à l'échelle du territoire.

- **... mais aussi à des risques sociaux et politiques d'origine exogène comme endogène**

La mise en œuvre du SCoT, en tant que **Projet de territoire**, s'engage à un moment crucial, parfois qualifié de « 3ème révolution industrielle ». L'économie française, et plus généralement européenne, est à la peine. Ce virage historique ne va pas sans risques ni bouleversements. Le Médoc, dont les forces mais aussi les faiblesses sociales et économiques ont été diagnostiquées, doit se renforcer pour aborder cette période de mutation. Mutation qui touche également l'action publique, marquée par une **baisse tendancielle de ses moyens**.

Conscients de ces enjeux comme de ces contraintes, les élus du territoire sont décidés à relever le défi de mettre en place une organisation et un fonctionnement des pouvoirs publics locaux plus efficace et plus économe, ainsi que la nécessité de créer des lieux où la solidarité sociale et la créativité citoyenne pourront s'exprimer pleinement.

1.3 | Les fondements du projet de référence: un projet appuyé sur le système urbain, porteur des identités, des forces et des ambitions médocaines

Le **projet de référence**, dont les fondements sont présentés dans cette première partie, s'appuie d'abord sur les **ressources du « système urbain »**, conçu comme un ensemble de pôles – incluant les villes du Médoc hors SMERSCoT - mais également la trame des réseaux qui les relie, les espaces ruraux et naturels, ainsi que des villages, qu'elles "commandent". Sur ce système urbain reposent le développement raisonné des capacités d'accueil, l'amélioration des conditions de vie, la valorisation du patrimoine identitaire, en somme le **« projet d'habiter »**. Le projet se développe dans un second temps en prenant en compte des **orientations thématiques** :

- en premier lieu (Chap.2.1), des **orientations locales** détaillées ouvrent des perspectives propres aux « 4 Médoc ».
- en second lieu (Chap. 2.2), une reprise des orientations thématiques qui embrassent l'ensemble du Médoc, notamment les trames paysagère et environnementale.

A | Des identités territoriales fortes et reconnues

Malgré des traits de caractère communs à l'ensemble du territoire, **habiter le Médoc c'est, avant tout, habiter « des Médoc »**. Entre estuaire, forêt, marais et littoral, ce sont autant de situations paysagères et géographiques contrastées qui fondent **des identités et des modes de vie différents**. Il convient avant tout de les prendre en compte car les enjeux et les menaces qui pèsent sont différents en fonction des contextes.

Car la vaste échelle du Médoc procure aussi une liberté qui menace l'intégrité du territoire et le rend vulnérable. Le sentiment que l'on peut en disposer facilement et sans contrainte fragilise des espaces menacés par les modes d'habiter contemporains qui font fi des modèles historiques. On n'hésite plus à « s'offrir de l'espace pour soi » dans une société mondialisée où l'individualisme prend le pas sur l'intérêt commun, où la notion de **bien commun tend à disparaître**.

Nous distinguons ainsi quatre territoires habités dans le Médoc :

• Le Médoc Forestier

Situé au sud du territoire, il est constitué de villages, disséminés dans la forêt, distants de plusieurs kilomètres et organisés à l'origine selon **le modèle de l'airial ou du village prairial**. Castelnau-de-Médoc en constitue le pôle principal. Situé à proximité de la métropole et du littoral, cet ensemble fait l'objet d'une dynamique démographique importante et d'une urbanisation pavillonnaire qui tend à gagner sur la forêt et sur les rares espaces ouverts. Comme son nom l'indique, l'économie du Médoc forestier est marquée par la sylviculture. On y trouve aussi une agriculture de grande culture et quelques entreprises innovantes dont l'ex EADS (aujourd'hui Stelia) et dans une moindre mesure, les premiers essais de transformation de résine.

Les richesses de ce territoire tiennent bien sûr à l'étendue forestière mais aussi à la présence d'**espaces ouverts** (prairies et cultures) aux franges des lieux habités. Ce sont ces espaces qui sont le plus **menacés aujourd'hui par l'extension de l'urbanisation**. Support d'une grande biodiversité et vrai confort de vie pour les habitants, les espaces ouverts aux franges des



bourgs doivent être préservés, gérés et valorisés. L'urbanisation doit avant tout chercher à mieux s'intensifier au cœur des villages afin de lutter contre l'étalement urbain.

Le Médoc Forestier est également perçu et pratiqué de manière très hétérogène. Les groupes sociaux historiques (sylviculteurs, ouvriers, commerçants...) côtoient des ménages dont l'installation sur le territoire, dans les années 1970 et 1980, s'inscrit dans une expérience collective avec des formes de sociabilité dès leur arrivée. Ils côtoient également des familles arrivées plus récemment, qui ont une pratique beaucoup plus individuelle du territoire et dont la vie sociale est étroitement indexée aux déplacements. Le poids des budgets de déplacements de ces nouveaux arrivants induit une **fragilité sociale "latente"** et poussent les acteurs sociaux à adapter leur suivi, sans qu'une offre résidentielle diversifiée n'ait pour le moment vu le jour. Le Médoc Forestier devra donc pouvoir **répondre à la diversité des parcours et des besoins résidentiels**, en augmentant son offre locative et sociale.

• Le Médoc Littoral

Ancré sur Lacanau, cet ensemble s'appuie sur l'interface forêt, lacs et littoral. Il se caractérise par des organisations de **communes bicéphales** constituées d'une double polarité : **le village habité et la station touristique** issue de la MIACA (à l'exception du Porge). Ces implantations récentes posent questions aujourd'hui au regard d'une part, des incertitudes climatiques liées au réchauffement planétaire et du recul du trait de côte, et, d'autre part, du vieillissement de ces infrastructures qui ne s'adaptent plus aux besoins actuels. Tous ces nouveaux paramètres, dont on évalue encore mal les conséquences à long terme, nous poussent de nouveau à adopter une attitude d'humilité à travers la prise de conscience des risques.

Le Médoc Littoral se démarque par la présence d'un tourisme de masse exclusivement intéressé par la présence de l'Atlantique et ses grandes plages. Ce tourisme implique une **forte saisonnalité des activités** économiques et le développement d'hébergements de plein air conséquents.

Il est bien évident que **la réflexion sur la seule fenêtre océanique du Porge n'a pas de sens d'un point de vue urbain, économique, social et a fortiori du paysage**. C'est à l'échelle du Médoc Littoral tout entier – du Porge à Soulac- qu'il faut réfléchir et se coordonner. Le SCoT des Lacs Médocains et le SCoT de la Pointe du Médoc sont tous deux réalisés et tous deux s'appuient sur la charte du Pays Médoc pour dire que l'attractivité touristique du Médoc Littoral tient à la qualité paysagère et environnementale du territoire. Si l'on suit cette démarche, il s'agit donc de **fonder le projet sur la protection du socle naturel, paysager, écologique** et de construire une armature urbaine et touristique à partir d'une trame verte et bleue structurante.

La logique du développement littoral dans son ensemble est de faire alterner ce que le Schéma d'aménagement du littoral de la MIACA (mars 1972) nommait des Unités principales d'aménagement (UPA) et des secteurs d'équilibre naturel (SEN). Ces dénominations n'ont plus de valeur juridique mais le concept reste entièrement pertinent et promu par les pouvoirs publics.

Dans cette optique, Lacanau se présente comme la station principale du littoral Nord, et le SMERSCoT, attentif à l'ensemble du Médoc, ne peut l'ignorer (capacité d'accueil, emprise bipolaire, densité des services, notoriété).

Le Porge, pôle d'appui du SMERSCoT de dimension modérée, placé en situation charnière entre le « rétro-littoral » et l'espace forestier, est une « **station nature** » en raison de l'ampleur de ses plages et de leur double rôle : accueil en séjours dans le « Domaine résidentiel naturiste » et le « Camping municipal » et accueil quotidien de masse sur la plage.

Les enjeux d'aménagement liés à cette dernière fonction sont triples :

- ancrer un léger point d'appui de services sur le littoral, compatible avec la loi littoral ;
- réaménager l'accès à la plage en déplaçant en rétro-littoral une part significative de la capacité de stationnement ;
- obtenir une compensation financière significative pour la création, la maintenance et la gestion de ces aires. À ce jour, deux approches conjointes visent à répondre à ces enjeux : **le PLU et le Plan Plage du GIP-Littoral.**

Très encadré par la loi Littoral, le développement urbain viendra se « glisser » dans cette enveloppe « verte ».

• Le Médoc viticole

Il s'agit de la partie la plus riche historiquement et la plus intense des territoires habités du Médoc. Organisée le long de l'estuaire, principale voie historique de communication, et des cours d'eau, il est dominé par la culture de la vigne. Organisé autour de Pauillac, principale ville ancrée sur l'estuaire, il est constitué d'un chapelet de bourgs et de hameaux, ponctué de châteaux qui lui confère une **forte dimension patrimoniale.**

La viticulture prestigieuse est l'emblème de ce Médoc, mais celui-ci bénéficie aussi d'atouts écologiques et paysagers à travers la présence de l'Estuaire qui confortent son rôle dans **l'attractivité touristique.**

Soumis pour la plupart à une faible pression démographique et à une évolution des pratiques économiques, les coeurs des villages, **souvent d'une grande qualité patrimoniale**, souffrent de **vacance, de déprise et de paupérisation.** Les activités de commerces et de services tendent à disparaître. Les dynamiques collectives sont très cloisonnées et les relations sociales tendent à se détériorer à mesure que la sociologie locale se complexifie. Pauillac, la ville-phare de ce Médoc viticole en est l'exemple le plus marquant. Le système de ressources (habitat, dispositif d'équipements, services et acteurs sociaux...) apparaît alors en « surchauffe » et devra être conforté dans ses différentes composantes. Dans ce contexte, l'habitat ancien – dégradé et/ou vacant – devra être considéré comme un gisement privilégié pour le renforcement de l'armature des bourgs d'une part, et pour le déploiement d'une offre locative conventionnée d'autre part. Par ailleurs, une offre en hébergement d'urgence devra pouvoir se structurer sur Pauillac.

Au même titre que Pauillac, d'autres communes de la bande estuarienne (Saint-Estèphe et Saint-Julien-Beychevelle notamment) ont connu une perte sensible de leur population. Au-delà des mutations économiques, cette chute démographique s'explique par la crise de l'attractivité de l'habitat ancien et par les contraintes qui encadrent le dégagement foncier (terrains classés en AOC ou en PPRI).

La Communauté de Communes Centre-Médoc va engager une OPAH afin de traiter en outre, la revitalisation des centres bourgs en mettant l'accent sur la rénovation urbaine des quatre villes les plus affectées : Pauillac, Saint-Estèphe, Saint-Julien-Beychevelle, et Saint-Seurin-de-Cadourne, la revalorisation du patrimoine ancien, la vacance de logements

• Le Médoc des Marais

Il s'agit de la partie « finistère nord » du territoire, ancrée sur la ville de Lesparre-Médoc. Ce territoire qui s'étend jusqu'à la pointe du Médoc est soumis à une faible pression urbaine. Les populations nouvelles se caractérisent par un profil dominant de seniors attirés par le cadre naturel et la situation géographique qui offre un accès direct aux plages et à l'estuaire. Ces derniers côtoient des personnes âgées souvent pauvres et enracinées sur le territoire (dans les bourgs, mais aussi dans le diffus), ainsi que des ménages « aspirés » par l'habitat social de fait présent sur le centre de Lesparre-Médoc.

Caractérisé par de nombreuses remontées humides depuis l'estuaire, le Médoc des Marais est aussi parsemé d'exploitations viticoles. Ces paysages gérés en grande partie par l'agriculture, sont aussi des espaces de nature grâce aux nombreuses haies bocagères arbustives ou arborées et aux **prairies humides favorables à la biodiversité**. Les villages, tenus à distance, en raison du **risque d'inondation**, ne sont jamais très loin de ces paysages ouverts où leurs silhouettes se profilent à l'horizon.

Le Médoc des Marais est un Médoc à l'économie diversifiée, où l'on retrouve la forêt, l'agriculture, avec bovins et ovins, la viticulture... Cependant, **sa spécificité est plus urbaine** avec la présence de pôles de vie, de commerces et services importants et **le développement d'une filière industrielle innovante**, les matériaux composites (Epsilon Composites).

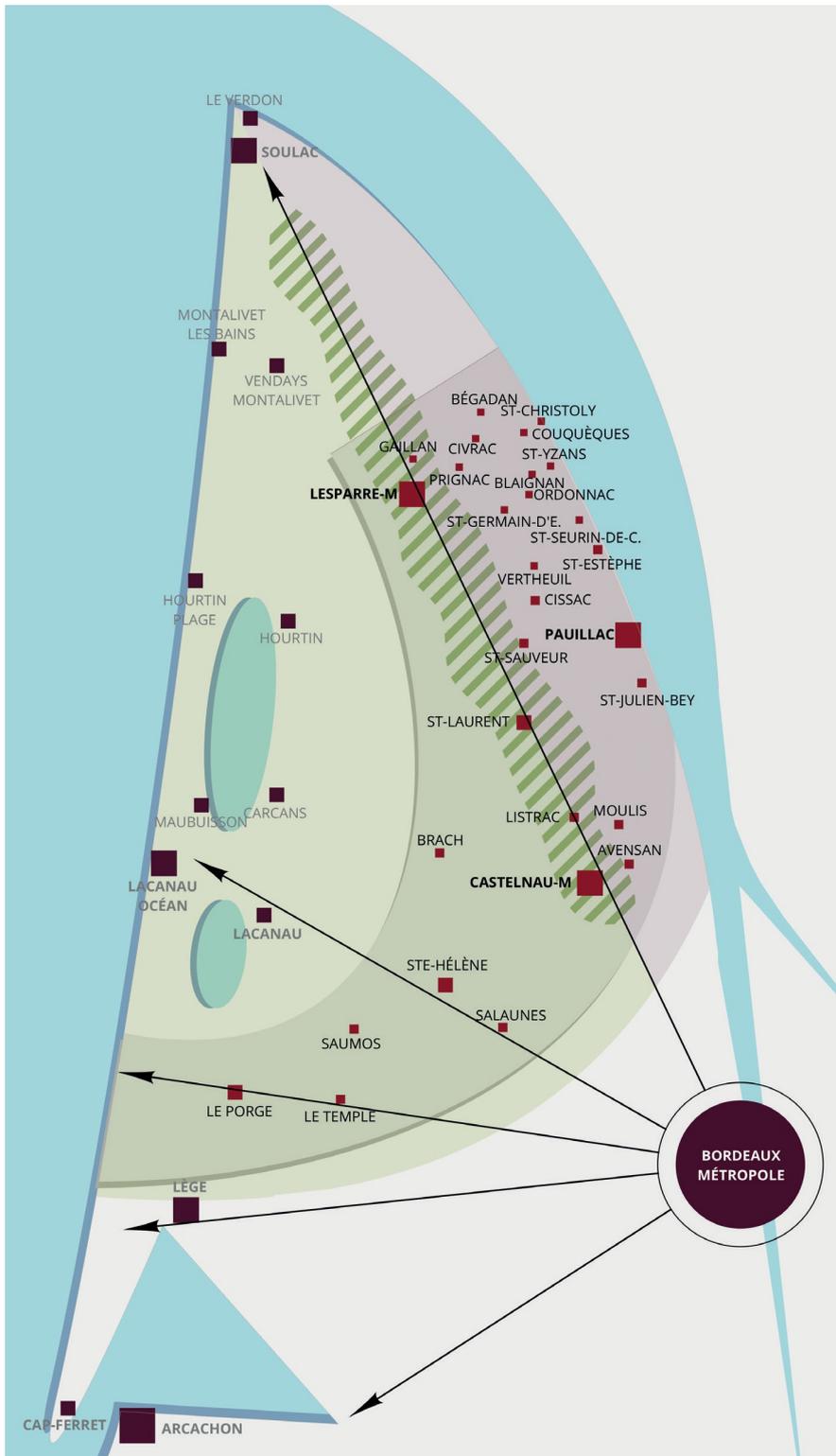
La confrontation du principal pôle de vie du Médoc (l'agglomération de Lesparre-Médoc/Gaillan-en-Médoc) et de ces espaces agricoles ou naturels devient l'enjeu majeur de ce territoire où le développement de l'un ne doit pas se faire aux dépens de l'autre. C'est l'équilibre qui est à rechercher d'autant que la gestion des milieux humides est nécessaire à l'épanchement des crues. C'est leur première vocation. La gestion des ouvrages hydrauliques est indispensable à la maîtrise du jeu de l'eau et de la terre.

• La couture médocaine, à l'interface des quatre Médoc

La « **couture médocaine** » constitue un territoire particulier qui est à la jonction des différents paysages médocains du littoral et de l'estuaire qui constituent son socle paysager et environnemental (forêts, vignes, marais, eau...).

C'est un paysage de transition original et complexe, composé de forêts de pins et de feuillus, de prairies pâturées et de vignes, de milieux humides et de marais, où se développent trois villes importantes : Lesparre-Médoc, Saint-Laurent-Médoc et Castelnau-de-Médoc – toutes trois revendiquant leur appartenance, à travers leur nom, au pays du Médoc. Il est établi autour de l'axe routier majeur du Médoc – la RD1215- qui relie ces villes de l'axe entre Bordeaux et Le Verdon.

Le SMERSCoT, territoire "pivot"



-  "couture" médocaine
-  Médoc estuarien
-  Médoc Atlantique
-  SMERSCoT
-  pôle principal
-  pôle secondaire
-  village ou bourg
-  principale liaison routière depuis Bordeaux-métropole

Représentation schématique du territoire du SMERSCoT dans le Médoc



Parce qu'il relie tous les paysages du Médoc, parce qu'il regroupe la majorité de la population du SMERSCoT, parce qu'il concentre l'essentiel des entreprises du développement économique du territoire, parce que les dynamiques d'évolution y sont fortes, et enfin, parce qu'il se situe dans l'axe géographique du Médoc, ce paysage de la couture médocaine devient un paysage emblématique, identitaire du pays du Médoc.

D'un paysage non reconnu, un peu fourre-tout, il est avant tout un territoire de lien, d'échange...et de convergence des territoires autour de ce qui constitue aujourd'hui le principal axe de communication, d'échange et de distribution du Médoc.

Il convient donc de renforcer et de valoriser les spécificités et les identités de chacun des territoires habités pour, ensuite, mieux les assembler et les réconcilier. La question de l'armature territoriale se doit donc d'être posée à travers, d'une part une logique de mise en réseau qui rassemble au lieu de séparer et, d'autre part, la mise en valeur d'un maillage territorial propre au Médoc qui s'affranchit de la simple relation Médoc / Métropole.

B | Un territoire « pivot » pour l'ensemble du Médoc

Le diagnostic territorial, à travers ses principales thématiques, a démontré à quel point le périmètre du SMERSCoT rassemblait toutes les particularités du territoire du Médoc, mais sans en disposer totalement. Ainsi, les principales composantes du Médoc se raccrochent-elles toutes au territoire du SMERSCoT, placé en pivot au cœur du Médoc.

Le périmètre du SCoT, par sa position centrale, interpelle l'ensemble du Médoc en tant qu'entité géographique et territoriale.

Il réunit les principaux pôles urbains du Médoc, pôles principaux ou pôles d'appui :

- L'agglomération de **Lesparre-Médoc**, qui englobe la sous-Préfecture du Médoc et Gaillan-en-Médoc, se distingue comme pôle de services publics et privés, support d'une diversification économique potentiellement prometteuse, et porte de la Pointe du Médoc. Cette agglomération doit relever 5 défis actuels :
 - la problématique de la définition de ses entrées de ville Nord et Sud et de leurs qualités.
 - l'implantation d'un contournement de l'agglomération et les fonctions et les aménagements à lui attribuer
 - La prise en compte de la future « zone » d'équilibre départementale autour des Composites et de son accroche au projet de contournement
 - Un développement mieux réparti entre centre (Lesparre) et périphérie (Gaillan-en-Médoc) notamment sur les implantations commerciales et les sites d'accueil économique. La prise en compte du principe d'agglomération Lesparre-Médoc/Gaillan-en-Médoc est pertinente, avec un objectif de capacité déterminé à cette échelle et autorise ainsi une vision commune de leur développement, cohérente et non concurrentielle.

- En dépit de ses atouts incontestables (ville bien constituée, ouverture sur l'estuaire, liaison ferroviaire, nombreux services publics, etc.) **Paulliac**, est à la fois la capitale du vignoble, mais aussi le siège d'une mémoire industrielle et urbaine douloureuse, qui par contrecoup pousse au renouveau urbain et économique et probablement au développement touristique (oenotourisme, tourisme estuarien...).
- **Castelnau-de-Médoc**, porte d'entrée du Médoc, a pris de plein fouet la vague démographique périphérique de Bordeaux : il s'agit de l'assumer et de l'accompagner, tout en confortant le rôle de ville « porte du PNR ».
- **Saint-Laurent-Médoc**, « pôle d'appui », est à la bascule entre une vocation « médocaine » et celle de marge extérieure de la métropolisation bordelaise : on en mesure les enjeux sur le plan des perspectives quantitatives, des activités, de l'identité...
- **Sainte-Hélène**, au cœur du Médoc Forestier mais aussi aux limites de l'espace métropolisé, recueille les fruits de cette proximité en affichant un taux de croissance élevé, de même que **Le Porge**, ville-station à la fois résidentielle et touristique, **à très forte fréquentation saisonnière**.
- Enfin, comment ignorer **la ville de Lacanau**, pôle touristique majeur du littoral médocain qui, sans être incluse dans le SMERSCoT, mais située à sa limite, participe évidemment à sa vie et à son avenir. Comment, par exemple, appréhender le projet touristique de l'estuaire et le développement de l'oenotourisme, sans prendre en compte l'espace touristique du littoral ou de la pointe ? Et il en est de même à propos de la carte des services publics ou privés.

De par sa position de pivot du Médoc, le SMERSCoT apparaît avant tout comme un territoire traversé, du nord au sud et d'est en ouest. Il est ainsi soumis, non seulement aux influences de la métropole, mais aussi du littoral, de la Pointe et, dans une certaine mesure du Bassin d'Arcachon. Le fonctionnement de la trame des **infrastructures de mobilité**, faisant lien entre des pôles complémentaires, s'accrochant à Bordeaux, est un indicateur pertinent de la performance territoriale. Son efficacité se mesure selon les différents modes (VP, TC, vélo, marche...), les différentes échelles (entre proximité et longue distance), les différents motifs – et notamment les motifs « obligés » (travail, école...).

Le SMERSCoT est aussi porté aujourd'hui par un Pays et fortement engagé dans le PNR Médoc (Parc Naturel Régional), dans toutes ses dimensions. Dans sa configuration actuelle, le périmètre du SMERSCoT ne peut donc porter à lui seul un projet sans appréhender le Médoc dans son ensemble. L'intitulé même de SCoT « Médoc 2033 » n'évoque-t-il pas déjà cette dimension ?

C | Une relation de réciprocité avec la métropole

Telle qu'elle s'organise aujourd'hui, la pression métropolitaine ne peut qu'amplifier le phénomène de transformation du Sud-Médoc en « banlieue » à l'urbanisation diffuse. Dans ces conditions, un renforcement de la fracture nord/sud est inévitable entre un Médoc métropolitain et un Médoc « finistère », la pointe du Médoc conservant une attractivité résidentielle pour des populations spécifiques (anciens citadins retraités ou résidences secondaires).

Cette dynamique démographique s'exerçant sur certaines parties - principalement le sud et l'ouest du territoire du Médoc - risque d'engendrer un phénomène mécanique de fragmentation sociale du territoire, favorisant l'émergence de nouvelles polarités de services et de commerces d'un côté, et renforçant la précarité, le repli sur soi et les déserts urbains de l'autre.

Il est temps par conséquent de promouvoir les conditions d'un **échange réciproque plus équilibré entre le Médoc et la Métropole...**

La « **partie médocaine** » doit proposer à chaque nouvel habitant, de son côté, un accueil et un cadre de vie repensés « aux conditions du Médoc » : formes urbaines, services, habitudes de consommation relocalisées, modalités d'intégration de l'habitat permanent, participation à la vie locale, emplois... ; mais également offrir un champ plus ouvert à la demande métropolitaine de loisirs, au delà du tourisme littoral.

De son côté, la « **partie métropolitaine** » doit accepter que le Médoc ne soit pas exclu de la croissance des activités de l'agglomération : un essaimage en grappe de créations valorisantes s'appuyant sur les pôles médocains est possible. Il peut apporter aux nouvelles populations une plus grande proximité de l'emploi induisant une richesse nouvelle pour les communes. Mais il s'agit aussi d'affirmer que la qualité résidentielle, récréative et touristique de ces territoires constitue un facteur non négligeable du dynamisme économique et de la compétitivité productive de la métropole. En ce sens, leur structuration en tant qu'espaces périurbains dotés d'une offre de logements, de services, de commerces, d'activités, de transports, doit s'organiser localement mais également sous l'angle d'une logique interterritoriale qui postule une mise en réseau physique et numérique de lieux et d'espaces complémentaires et non pas seulement redondants et concurrents.

Dans cet esprit, et toujours à la charge de la métropole, l'accès aisé aux « **ressources** » de la Métropole depuis le Médoc, et pas seulement la couronne commerciale de la rocade, mais aussi l'offre du centre ville de Bordeaux, doit pouvoir être garanti, ou au moins amélioré. Sans parler du fait que la métropole est un « **hub** » de destinations lointaines (TGV, air, et bientôt grandes lignes de bus), passage obligé pour les médocains voyageurs.

Établir de nouveaux échanges avec la métropole c'est aussi profiter de l'ouverture sur le monde auquel elle a accès.

La condition est connue : de tous les secteurs périphériques de la métropole, le Médoc est le seul réellement enclavé. Les problèmes de déplacements dans les relations pendulaires entre le Médoc et la métropole sont presque entièrement liés à l'efficacité automobile. D'autant plus que le « **bouchon de Bordeaux** » est le principal responsable de l'inefficacité des relations routières, d'une part, et, d'autre part, les temps ne sont plus aux exploits technologiques ni financiers.

Sans présager du type de réaménagement de la RD1215, qui seul, ne peut être la solution « miracle », et sans écarter cette stratégie, c'est la **mise en œuvre d'un « mix » minutieux de modes de déplacements**, seul capable de débloquer la situation, qui doit être inscrit au programme : un chemin de fer à l'efficacité retrouvée; une voirie optimisée sur les goulots d'étranglement et les points accidentogènes de la RD1215 (en cours de traitement par le département); des bus HNS perçant le bouchon bordelais et desservant le cœur des villes sans entraves; un réseau de pistes cyclables ajusté.

Un programme, qui plus est, économe en gaz à effet de serre.

D | L'ambition d'un développement économe en espace

Le SCoT affiche **une ambition écoresponsable basée sur un développement plus économe en foncier, en ressources et en énergies**, sans entraver le bien-être des habitants ou le développement économique. Le développement économe est ainsi une composante essentielle des politiques publiques.

Les espaces agricoles, naturels et forestiers sont considérés comme une « infrastructure majeure » du territoire, et non plus comme les variables d'ajustement de l'extension urbaine. Cette **inversion du regard** permet de resituer ces espaces, leurs fonctionnalités et leurs usages comme des parties prenantes du projet du territoire et de son identité.

Cette inversion du regard et des pratiques trouve également sa traduction dans la manière de **concevoir le tissu urbain des villes et des villages des différents Médocs. Cette conception est une opportunité majeure pour agir localement : chaque collectivité déclinant son projet d'un urbanisme plus économe.** Cette échelle permet de traiter autrement les enjeux de réduction de l'impact environnemental du bâti, tout en organisant des espaces publics vivants... autant d'axes d'intervention pour offrir un environnement urbain de qualité.

Les enjeux fonciers sont prégnants sur le territoire médocain et notamment sud-médocain face à de multiples pressions : place très importante de la viticulture qui maintient une gestion stricte du foncier non- bâti, forte pression démographique liée au desserrement de la métropole bordelaise, prédation du foncier forestier de moindre valeur, etc.

Dans ce contexte territorial, il s'agit donc de **canaliser le développement urbain et d'empêcher les opérations par opportunité**, en synergie avec l'ensemble des orientations portées par le SCoT et décrites dans les

orientations du projet de territoire. La lutte contre l'étalement urbain constitue ainsi un objectif majeur des politiques publiques. La consommation foncière pour le développement urbain doit être globalement diminuée tout en accueillant une croissance démographique soutenue et rééquilibrée prioritairement sur les pôles structurants.

Le **renouvellement urbain** est l'un des piliers de la réussite effective de la réduction de la consommation de foncier agricole, naturel ou forestier. Pour le SCoT **ce « réinvestissement des villes » sur les pôles structurants doit devenir une des clés du projet territorial**. Délicat à mettre en œuvre notamment pour des raisons financières, les élus et les acteurs du territoire s'engagent désormais dans la revalorisation des principaux centres-villes (Pauillac, Lesparre-Médoc notamment) à travers le pilotage d'OPAH-Ru multi-sites.

Ce réinvestissement urbain gagne à être considéré comme un processus permettant **le recentrage du développement, l'évolution des formes urbaines et de la densité** - en rapport avec l'armature territoriale définie, la valorisation des patrimoines existants et la mise en dialogue de la tradition et de la modernité du patrimoine architectural médocain en termes d'aménagement et d'urbanisme.

Le SCoT propose d'urbaniser en priorité les secteurs permettant **d'optimiser les équipements existants, dont le réseau d'assainissement collectif**, condition actuellement nécessaire pour limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Cette disposition ne doit pas être un frein au **réinvestissement des centres-bourgs des villages de la façade estuarienne** ne disposant pas toujours de réseau complet d'assainissement collectif en coeur de bourg.

Le SCoT propose également d'**agir sur l'offre foncière à vocation économique** pour accompagner le développement et promouvoir un rééquilibrage des sites d'activités économiques nouvelles sur tout le territoire. **L'optimisation du foncier économique existant** demeure également une priorité pour accroître l'offre et améliorer significativement la qualité des sites d'activités.





#2

Orientations territoriales





Une lecture croisée

Les orientations territoriales, qui ouvriront la voie, dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), à des prescriptions et recommandations, sont exprimées ci-dessous en deux volets complémentaires.

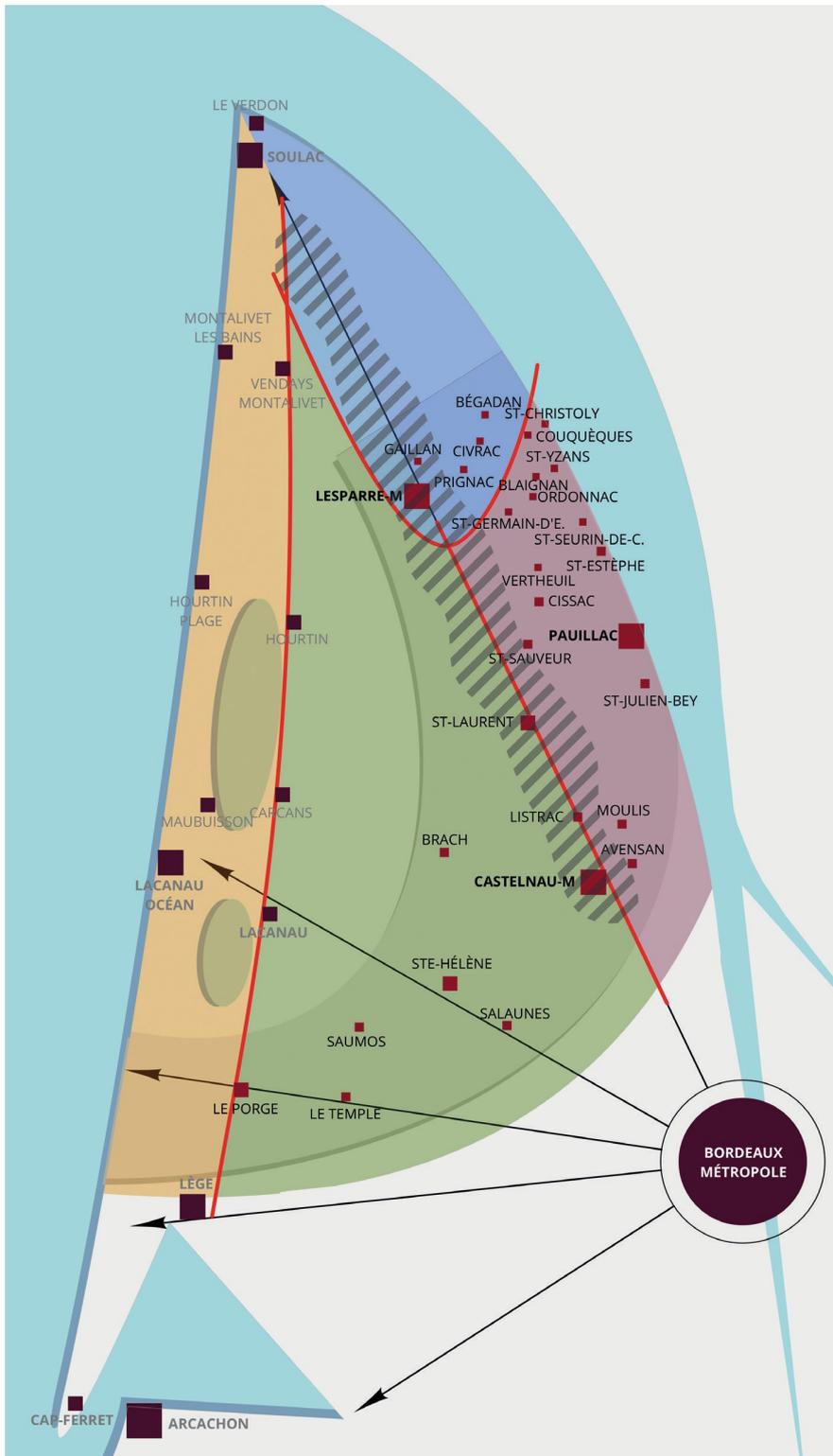
Dans la logique du chapitre précédent, qui souligne la diversité des quatre « Médoc », une « vision » spécifique est d'abord proposée pour chacun d'entre eux, qui renforce et approfondit ses caractères originaux et sa dynamique propre.

Puis, dans un second temps, sont systématiquement reprises les lignes politiques thématiques communes à l'ensemble du SMERSCoT. Leurs contenus et les modes d'intervention associés sont définis selon six orientations, couvrant les divers champs de l'action publique, de la « Grandeur Nature » aux « Mobilités en réseau », en passant par le « Projet d'accueil »...

Une bonne compréhension du Projet passe nécessairement par **une lecture croisée** de ces deux approches « horizontale » et « verticale ». C'est au carrefour des lignes générales et de leurs applications territorialisées – et parfois spatialisées – que prend corps le PADD, qu'il devient un outil de travail et une sorte de plan-guide.



Les « 4 Médoc » habités



Représentation schématique du territoire du SMERSCoT dans le Médoc

2.1 | Renforcer les identités et les spécificités des quatre MÉDOC

Limiter le développement en nappe des communes du sud Médoc, soumises à la pression démographique de la métropole et qui gagnent sur la forêt, réinvestir le patrimoine urbain et rural des territoires de l'estuaire et des marais en misant sur une économie, des services de proximité et des moyens de communication diversifiés au service de la qualité des cadres de vies et du lien social. Il s'agit, dans un premier temps de conforter les systèmes urbains existants au regard des composantes paysagères et environnementales à préserver et à mettre en valeur.

A | Le Médoc Forestier

Conforter les paysages naturels, agricoles et forestiers à travers un dialogue avec les espaces bâtis, dans le respect de l'environnement

- **Préserver et entretenir les espaces ouverts des prairies dans les airials et les bourgs des landes**

Parce qu'ils apportent un vrai confort de vie aux habitants, parce que la biodiversité y est plus riche qu'ailleurs, les paysages ouverts des villages et des bourgs doivent être préservés. L'urbanisation future devra maintenir une lisière d'espaces ouverts en transition avec la forêt en s'appuyant sur la trame bleue des cours d'eau. Ces espaces seront le support de continuités écologiques, de circulations douces reliant les centres de vie aux espaces naturels ou d'activités récréatives ou productives.

- **Préserver les lagunes et les landes humides et accroître la connaissance sur ces secteurs**

- **Protéger les trames bleues et les trames vertes naturelles ainsi que les forêts de feuillus et les landes sèches**

- **Composer une trame verte urbaine au cœur des villages**

Au cœur même des villages, les espaces publics doivent participer à cette continuité d'espaces ouverts, préservant les grandes places enherbées comme des espaces de respiration, protégeant les arbres remarquables et limitant les surfaces minérales imperméables.

- **Créer et organiser un réseau encadré de circulations douces entre les villages et les airials**

Pour améliorer la cohabitation entre les pratiques et ainsi mieux profiter de cette étendue grandeur nature qu'est la forêt des landes, un réseau encadré d'itinéraires pédestres, cyclables ou équestres maillera le territoire, reliant les villages et les sites naturels entre eux.

- **Développer des typologies bâties de lisières urbaines à l'interface avec les espaces forestiers.**

Le développement urbain des villes forestières donne le sentiment d'une ville qui tourne le dos et gagne progressivement sur la forêt. L'affirmation de lisières urbaines permet, d'une part, d'affirmer une limite à la ville et, d'autre part, de qualifier cette limite en valorisant le cadre paysager et par la promotion d'architectures adaptés et identitaires. Créer un dialogue étroit entre ville et forêt, tel est l'enjeu du traitement des clôtures et des limites.

Le développement des enveloppes urbaines se fera dans le cadre d'une

gestion durable de l'eau. Cette dernière doit être basée sur une solidarité entre les différents territoires du SMERSCoT et dans le respect du SAGE nappes profondes

- **Conforter les fonctions de proximité des centre-bourgs en développant le commerce de proximité et en limitant la création de grandes surfaces**

Le développement de l'économie présentielle se traduit souvent par la création et le développement de grandes surfaces. Or ces dernières ne sont pas un gage de convivialité, voire même de qualité ou de nécessaire vie sociale. C'est pourquoi il est fondamental de maintenir, voire développer, une armature de commerces et services de proximité.

- **Protéger le foncier sylvicole et valoriser ses productions (pins et robinier)**

Territoire souvent morcelé, la forêt ne doit plus être perçue comme un espace potentiellement urbanisable, car elle est un élément fondamental de la richesse économique du territoire. Parmi les récentes expérimentations, figure le gemmage.

- **Favoriser la diversification agricole et le développement des filières courtes**

Le territoire a tous les atouts pour développer les filières courtes (maraichage, élevage...) pour ses habitants et l'agglomération bordelaise, et pour faciliter les installations de nouveaux exploitants agricoles.

- **Participer au développement d'une économie innovante en Médoc : les matériaux composites**

Conforter le développement des matériaux composites en Médoc, avec le développement de l'entreprise Stelia (500 emplois). Tout comme, Epsilon à Gaillan-Médoc, la présence de Stelia à Salaunes, constitue une richesse économique majeure qu'il convient de conforter en facilitant le développement de l'entreprise et ses partenariats, tout en ancrant fortement l'entreprise dans le territoire (services, habitat...).

- **Développer le rôle de Castelnau-de-Médoc comme « porte du PNR »**

Le rôle de porte valorisé, doit permettre le développement d'une offre d'accueil, avec, entre autres, des hébergements touristiques adaptés, la valorisation du patrimoine de la commune et la confirmation d'une image liée aux atouts naturels du Parc Naturel Régional Médoc.

- **Canaliser la croissance démographique du Médoc métropolisé sur Castelnau-de-Médoc, et dans une moindre mesure Sainte-Hélène et Le Porge**

Il s'agit à la fois d'enrayer les mécanismes de mitage dans le diffus et de concentrer les apports de population sur les pôles disposant déjà d'un niveau minimum d'équipements et de services.

Les aménagements réalisés tant au niveau urbain qu'en milieu rural devront se faire de façon concertée avec les différents acteurs afin que les enjeux économiques, environnementaux, sociaux, paysagers, etc. soient pris en compte globalement et bien en amont des réalisations, car ce territoire

Organiser et conforter une économie de proximité, équilibrée et de qualité

**Faire société localement !
Penser urbanité plutôt qu'urbanisation !**



renferme des richesses naturelles rares à l'échelle de la France et des milieux présentant de nombreuses aménités.

- **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**

Il convient avant tout de générer de la diversité des typologies urbaines et des types de logements qui répondent à une demande diversifiée. Cette offre doit être au service d'architectures contemporaines identitaires et de formes urbaines plus structurées autour d'espaces publics ou communs qui favorisent la vie sociale et la rencontre à travers la mutualisation d'espaces et de fonctions résidentielles (jardins partagés, espaces de jeux...) au profit d'une organisation maîtrisée, de la qualité des paysages et des espaces de proximité.

- **Gérer les modalités de densification des quartiers pavillonnaires qui procèdent par divisions parcellaires**

Le développement pavillonnaire de ces dernières décennies qui s'est réalisé autour des bourgs et des hameaux sur de grandes parcelles fait l'objet aujourd'hui d'un réinvestissement et d'une densification par divisions parcellaires. Cela conduit à un sentiment de désorganisation par une implantation anarchique des constructions et la multiplication de bandes et voies d'accès automobiles qui impactent la structure paysagère en place. Il ne s'agit pas d'interdire ce processus mais au contraire de l'encadrer en composant des quartiers structurés et organisés, propice à la qualité des pratiques.

- **Orienter le développement de l'offre résidentielle vers des petits logements, en priorisant l'implantation du locatif social sur les pôles les plus équipés ou voisins de la Métropole (Castelnau-de-Médoc, Sainte-Hélène, Salaunes, Le Porge)**

L'objectif est de diversifier l'offre de manière à pouvoir favoriser les trajectoires résidentielles et satisfaire localement des besoins qui ne trouvent pas actuellement de solutions : décohabitation, logement des jeunes, hébergement d'urgence et saisonniers, etc.

- **Développer en priorité les équipements structurants sur les pôles principaux, renforcer les services de proximité sur les pôles d'appui, notamment en matière d'accompagnement social**

Le renforcement des pôles principaux constitue un enjeu fort en terme d'armature territoriale (proposer des équipements et services d'un niveau suffisant pour des bassins de vie cohérents) ; l'accompagnement social de proximité est également une nécessité constatée, les services municipaux des petites communes peinant aujourd'hui à répondre à la demande.

- **Encadrer et canaliser les pratiques de loisirs dans l'espace forestier pour mieux les développer (randonnée, vélo, découverte, nature...)**

Il s'agit d'une offre concernant tout autant les habitants locaux (comme élément contribuant à la qualité résidentielle) que les usagers provenant de l'agglomération bordelaise comme élément de « réciprocité ». Ces pratiques



déjà présentes sur le territoire nécessitent d'être encadrées pour concilier développement d'une offre structurée et limitation des impacts sur les milieux et activités associées.

B | Le Médoc Littoral

- **Protéger les milieux naturels et composer une trame verte et bleue**

Il est bien évident que la réflexion sur la seule fenêtre océanique du Porge n'a pas de sens d'un point de vue urbain, économique, social et à fortiori du paysage. C'est à l'échelle du Médoc Littoral tout entier – du Porge à Soulac – qu'il faut réfléchir et se coordonner. Le SCoT des Lacs Médocains et le SCoT de la Pointe du Médoc sont tous deux réalisés et tous deux s'appuient sur la charte du Pays Médoc pour dire que l'attractivité touristique du Médoc Littoral tient à la qualité paysagère et environnementale du territoire. Si l'on suit cette démarche, il s'agit donc de fonder le projet sur la protection du socle naturel, paysager, écologique et de construire une armature urbaine et touristique à partir d'une trame verte et bleue structurante. Le développement urbain viendra se « glisser » dans cette enveloppe « verte », en respectant l'application de la loi Littoral

- **Composer une trame verte urbaine au cœur des ensembles bâtis**

Il convient également de structurer une trame verte urbaine pour les continuités écologiques et pour les circulations douces dans un esprit de nature en ville. Les espaces publics deviennent le support de cette nature qui se décline au cœur du tissu bâti : place enherbée, arbres de haute-tige, bandes plantées, pré communal,...

- **Faire participer la commune du Porge à la dynamique du littoral**

Bien que Le Porge n'ait pas vocation à devenir une station littorale d'ampleur, il doit répondre à deux défis principaux :

- La croissance résidentielle du bourg, relativement importante, doit se faire dans le souci d'une forme urbaine plus cohérente qu'auparavant. Pour que le **centre bourg** retrouve animation et attractivité, un triple effort doit être porté sur la qualité de l'espace public, l'activité commerciale aujourd'hui appauvrie, et la récupération des nombreux vacants. Tel est l'objet du « contrat de bourg » en cours.

- D'autre part, tirer un parti économique de ses plages, « consommées » sans contre partie par l'agglomération bordelaise (pôle de services littoral, compensations financières pour le stationnement).

C | Le Médoc viticole, un jardin au bord de l'estuaire

- **Préserver les paysages viticoles du Médoc**

La vigne ne représente pas seulement une dimension économique, mais aussi une dimension paysagère particulièrement identitaire. Il convient tout d'abord de pérenniser dans la durée les terres viticoles du Médoc. Ces étendues viticoles que l'homme a façonné déclinent tout un vocabulaire paysager riche et à préserver.

Conforter les paysages naturels, agricoles et forestiers à travers un dialogue avec les espaces bâtis, dans le respect de l'environnement

Organiser et conforter une économie de proximité, équilibrée et de qualité

Conforter les paysages naturels, agricoles et forestiers à travers un dialogue avec les espaces bâtis, dans le respect de l'environnement



Organiser et conforter une économie de proximité, équilibrée et de qualité

- **Réinstaurer le rapport étroit entre éléments bâtis et paysages viticoles**

Comme l'histoire nous l'enseigne, les constructions entretiennent un dialogue étroit avec ces paysages d'une "architecture qui donne à voir et se donne à voir". Ce rapport étroit entre architectures et paysages est aujourd'hui mis à mal par des rapports parfois difficiles avec les riverains mais dont les nouvelles initiatives portées par la profession devraient permettre de réinscrire les paysages viticoles comme composantes à part entière d'un modèle d'habitat « entre bourgs et hameaux ».

- **Relancer une politique de restauration au cœur des villages et des hameaux**

Dans un objectif de préservation de ce paysage hautement qualitatif, les centres bourgs et notamment Pauillac, doivent retrouver des couleurs en favorisant une reprise du bâti ancien pour des logements adaptés et en retrouvant des espaces publics de qualité pour des usages urbains, à l'instar de la requalification en cours des quais de Pauillac. Il s'agit également d'y favoriser la vie locale et les pratiques quotidiennes notamment par une reconquête des espaces publics pour les piétons au détriment de la voiture particulière.

- **Composer un réseau de circulations douces entre les villages viticoles**

Le maillage régulier des villages (3 km de distance) et le grand nombre de routes et de chemins poussent à développer pour ce territoire un réseau de circulations douces permettant une alternative à la voiture individuelle dans la découverte touristique de ce Médoc.

- **Mettre en place l'application de la loi Littoral sur les communes riveraines de l'estuaire et respecter les contraintes du PPRI et du SAGE estuaire dans tous les projets**

Dans le respect de la loi Littoral, les réflexions déjà engagées par certaines communes du littoral estuarien doivent être poursuivies sur l'ensemble des communes concernées afin de définir la bande des cent mètres et les espaces proches du rivage ainsi que les coupures à l'urbanisation.

- **Préserver les landes humides et les secteurs de tourbière ainsi que les pelouses sèches qui sont des milieux très rares sur le territoire du SMERSCoT**

- **Protéger les trames bleues et les trames vertes naturelles ainsi que les forêts de feuillus.**

- **Conserver grâce à une redynamisation de l'élevage les paysages et la forte biodiversité liés aux prairies bocagères**

- **Protéger le foncier viticole et son rôle majeur dans l'économie locale en respectant le périmètre de l'AOC**

La viticulture est la production phare du territoire, porteuse d'emplois et de notoriété. Celle ci doit bien évidemment être protégée, voire valorisée.



- **Compléter cette économie phare par une autre agriculture (maraîchage, élevage)**

Le territoire a tous les atouts pour développer les filières courtes (maraîchage, élevage...) pour les habitants du territoire lui-même et/ou de l'agglomération bordelaise.

- **Positionner ce territoire comme le complément touristique du littoral en développant l'oenotourisme.** Cette filière connaît un essor majeur, elle est économiquement plus intéressante que le tourisme de passage du littoral et va être confortée par la Cité du Vin de Bordeaux, inaugurée en juin 2016. La présence d'une viticulture prestigieuse, associée au patrimoine et aux infrastructures portuaires de Pauillac, peut être l'opportunité d'un développement touristique plus conséquent. De même, un tourisme vert qualitatif permettant la découverte de paysages rares et d'une grande biodiversité est à développer en l'adaptant à la fragilité du territoire et à son organisation spatiale.

- **Recentrer la croissance démographique sur le binôme Pauillac / Saint-Laurent-Médoc**

- **Limiter la croissance sur les autres communes proches de la RD1215 et maintenir le niveau de population sur les autres communes.**

Il s'agit à la fois d'induire un rééquilibrage au profit de communes disposant déjà d'une structure urbaine et d'un certain niveau d'équipements dans lesquelles on peut envisager des opérations de réhabilitation de l'habitat (meilleure accessibilité aux biens collectifs et renforcement des liens sociaux). L'extension de l'urbanisation se fera dans le respect des règles découlant de la loi Littoral. De même, les enveloppes urbaines seront dessinées conformément aux directives du PPRI et du SAGE estuaire et dans le cadre d'une gestion durable de l'eau. Cette dernière doit être basée sur une solidarité entre les différents territoires du SMERSCoT.

- **Gérer les modalités de densification des quartiers pavillonnaires qui procèdent par divisions parcellaires**

Le développement pavillonnaire de ces dernières décennies qui s'est réalisé autour des bourgs et des hameaux sur de grandes parcelles fait l'objet aujourd'hui d'un réinvestissement faute de foncier et d'une densification par divisions parcellaires. Cela conduit à un sentiment de désorganisation par une implantation anarchique des constructions et la multiplication de bandes et voies d'accès automobiles qui impactent la structure paysagère en place. Il ne s'agit pas d'interdire ce processus mais au contraire de l'encadrer afin de conforter des quartiers structurés et organisés, propice à la qualité des pratiques.

- **Privilégier, dans l'optique du développement de l'offre résidentielle, la reconquête de l'habitat vacant et de l'habitat dégradé dans les bourgs viticoles et estuariens**

L'objectif est de résorber l'habitat dégradé, de créer une offre alternative aux standards de la production et de travailler à la revalorisation de bourgs en remettant sur le marché un habitat potentiellement attractif en raison de la qualité des sites mais qui ne trouve pas preneur dans son état actuel

**Faire société localement !
Penser urbanité plutôt
qu'urbanisation !**



(confort, assainissement...).

- **Développer en priorité les équipements structurants sur les pôles principaux, renforcer les services de proximité sur les pôles d'appui, notamment en matière d'accompagnement social**

Pour faire face aux besoins croissants en matière d'accompagnement et de solidarité, le territoire doit s'appuyer sur un maillage cohérent et efficace, articulant les pôles de services et les accueils de proximité.

- **Développer une offre de formation professionnelle et des structures d'accueil pour les jeunes en formation, en lien avec les ressources économiques locales**

Accueillant déjà des équipements d'enseignement secondaire, Pauillac a la capacité de conforter sa vocation de pôle de formation en s'appuyant sur son potentiel urbain (logements, services).

- **Développer l'offre de soins de Pauillac pour répondre aux problèmes liés au vieillissement de la population des communes du secteur viticole**

D | Le Médoc des Marais, des paysages reconnus

Conforter les paysages naturels, agricoles et forestiers à travers un dialogue avec les espaces bâtis, dans le respect de l'environnement

- **Préserver et gérer les milieux humides qu'il s'agisse des réseaux hydrographiques, des marais, des tourbières ou des prairies bocagères ; assurer la sauvegarde des forêts de feuillus et des corridors écologiques**

La reconnaissance de ces paysages de marais passe avant tout par la préservation des milieux humides nécessaires à l'étalement des hautes eaux. C'est leur première vocation. A ce titre, la gestion des ouvrages hydrauliques : étiers, esteys, canaux, fossés, écluses, portes à flots, ponts, passerelles et digues, est indispensable à la gestion de l'eau et de la terre. Une politique collective de gestion durable et novatrice sur chaque ensemble de marais est à mettre en place ainsi qu'une gestion hydraulique respectueuse de la vie piscicole et des milieux humides. Dans le respect de la loi Littoral, les réflexions déjà engagées par certaines communes du littoral estuarien doivent être poursuivies sur l'ensemble des communes concernées afin de définir la bande des cent mètres et les espaces proches du rivage ainsi que les coupures à l'urbanisation.

- **Préserver, conforter, voire retrouver une agriculture traditionnelle (céréales, élevage, ...)**

La richesse des marais permet de développer une agriculture diversifiée, de qualité, qu'il convient de conforter.

- **Adopter une gestion de l'espace agricole respectant le paysage et l'environnement**

- **Requalifier les ports en tenant compte de l'esprit des lieux**

Dans le cadre de cette reconnaissance les petits ports qui jalonnent l'estuaire depuis le port de Beychevelle jusqu'au port de By méritent tous d'être préservés et requalifiés dans un esprit de nature (présence d'arbres et

Organiser et conforter une économie de proximité, équilibrée et de qualité



d'herbe) en revalorisant la liaison avec leur bourg.

- **Développer un réseau de circulations douces**

Pour mieux préserver ces milieux, il faut aussi mieux les connaître et cela passe par la création d'itinéraires de circulations douces, empruntant les chemins existants, longeant les cours d'eau des jalles et l'estuaire, le tout accompagné d'une signalétique appropriée.

- **Conforter le pôle Lesparre-Médoc & Gaillan-en-Médoc dans son statut de « principal pôle économique et de services du Médoc »**

- CF dans le chapitre 2-2, le rôle de Lesparre-Médoc & Gaillan-en-Médoc en tant que pôle urbain à conforter

- **« Doper » la croissance démographique sur l'agglomération Lesparre- Médoc / Gaillan-en-Médoc et maintenir une progression moyenne sur les autres communes.**

L'objectif est de conforter le rôle de polarité joué par Lesparre-Médoc en accueillant une part significative de nouvelles populations à proximité des ressources existantes en termes d'équipements et de services, tout en maintenant les équilibres sur les autres communes. Sur certaines d'entre-elles, la capacité d'accueil sera définie dans le respect de la loi Littoral.

Les enveloppes urbaines seront dessinées conformément aux directives du PPRI et du SAGE estuaire et dans le cadre d'une gestion durable de l'eau. Cette dernière doit être basée sur une solidarité entre les différents territoires du SMERSCoT.

- **Réinvestir le patrimoine rural et les noyaux d'urbanité**

Restaurer le patrimoine bâti au cœur des villages et des hameaux par une politique du logement incitative. Réfléchir aux capacités à promouvoir un habitat autonome en assainissement et énergie pour les constructions situées dans les écarts peu équipés (assainissement autonome, solaire...).

- **Privilégier, dans l'optique du développement de l'offre résidentielle, la reconquête de l'habitat vacant et de l'habitat dégradé dans la ville principale et dans les bourgs ruraux**

La priorité est ici d'enrayer le processus de dévitalisation d'une partie de l'habitat sur Lesparre-Médoc, alors que cette commune connaît sur d'autres plans une dynamique avérée et joue un rôle clef dans l'armature du territoire. Tout en revalorisant les bourgs en voie de dépeuplement.

- **Développer l'offre culturelle et socio-culturelle, de loisirs, enfance et jeunesse**

Le statut de Lesparre-Médoc comme principale « ville » du Médoc et son positionnement sur l'axe principal en fait le lieu privilégié de développement de structures à vocation culturelle et socioculturelle, prioritairement destinées à nourrir et consolider les liens sociaux à l'échelle du pôle urbain mais pouvant aussi avoir un rayonnement élargi à l'échelle de toute la partie nord du Médoc.

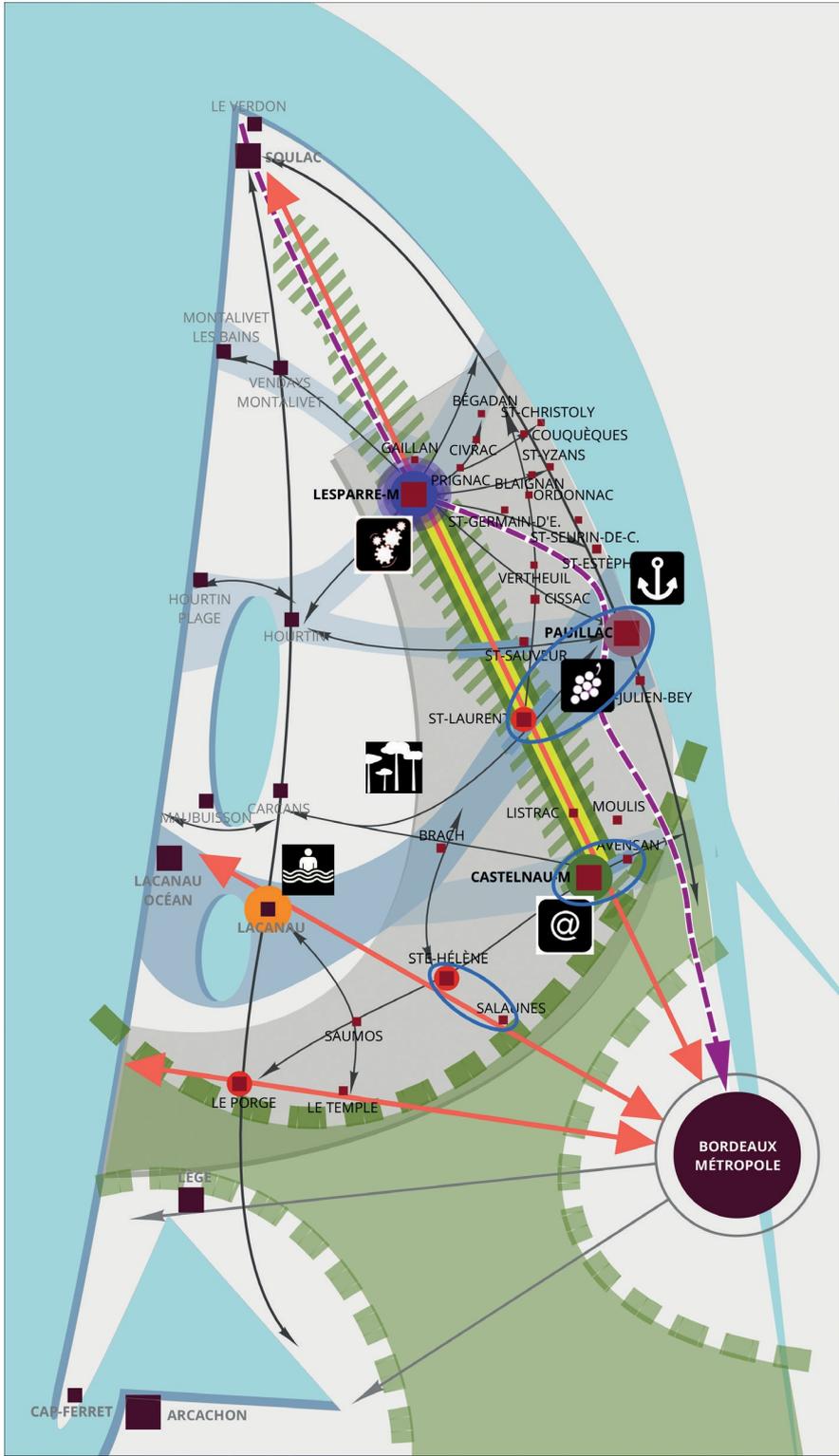
- **Développer l'offre de soins de Lesparre-Médoc pour pallier le vieillissement de la population des communes du secteur des marais**

**Faire société localement !
Penser urbanité plutôt
qu'urbanisation !**





Affirmer une armature territoriale qui fédère les différents Médoc



- Conforter la vocation des pôles urbains complémentaires et recentrer la croissance démographique**
- Agglomération de Lesparre, principal pôle économique et de services du Médoc
 - Pauillac, la ville de l'estuaire
 - Castelneau, la ville forestière à constituer (hors périmètre SMERSCoT)
 - Lacanau, principal pôle touristique du littoral
 - pôle d'appui secondaire
 - principe de complémentarités à établir entre polarités
- Mettre en réseau, générer le brassage les biens et les personnes sur l'ensemble du Médoc, raconter le territoire**
- maillage existant à exploiter
 - la couture médocaine, identifier les séquences paysagères et urbaines
 - qualifier les abords de la RD 1215
 - développer des usages alternatifs au tout automobile
 - valoriser les traversées est ouest
 - intensifier les flux touristiques
 - rétablir et renforcer la liaison ferroviaire vers la métropole pour le transport des marchandises et des biens
 - établir des relations de réciprocité avec la métropole et articuler les rabattements vers son réseau de transport en commun
- Favoriser une économie de l'innovation en recherche d'autonomie**
- grand port maritime, matériaux composites, numérique
 - tourisme, viticulture, agriculture et sylviculture
 - renforcer les limites des territoires urbanisés par des coupures naturelles
 - SMERSCoT
 - pôle principal
 - pôle secondaire
 - village ou bourg
 - principale liaison depuis Bordeaux-Métropole

Représentation schématique du territoire du SMERSCoT dans le Médoc



2.2 I Affirmer une armature territoriale qui fédère les différents « Médoc » autour de valeurs communes

La logique de réseau, de maillage, de complémentarité et de qualité des échanges constitue le point d'appui d'un projet territorial qui vise à s'affranchir de la métropole et à affirmer une forme d'autonomie :

- autonomie dans les échanges, dans ce qu'elle a à offrir et à produire ;
- autonomie des liens à l'appui d'un réseau maillé plutôt que centré vers la métropole ;
- autonomie dans les pratiques et des usages d'un territoire disposant de nombreux atouts et d'une offre diversifiée.

Dans un contexte de métropolisation étendue, la stratégie d'organisation du territoire est fondée sur le renforcement de l'armature territoriale autour d'un nombre limité de pôles bien équipés : 4 pôles urbains majeurs - point d'ancrage des 4 Médoc - qui jouent chacun un rôle sur le territoire (Lesparre-Médoc, Castelnau-de-Médoc, Pauillac, mais aussi Lacanau) et qu'il convient de renforcer dans leur statut et leur vocation.

Mais c'est aussi la mise en tension de ces polarités qui doit permettre de transcender le territoire, de le fédérer à travers toutes ses dimensions. La couture médocaine doit jouer un lien et un retournement de Castelnau-de-Médoc (porte métropolitaine du Médoc) vers Lesparre-Médoc, principale VILLE du Médoc mais qui souffre d'une situation géographique excentrée.

Mais comment ne pas penser au lien qui pourrait exister entre Lacanau, principal pôle touristique du littoral et les territoires viticoles autour de Pauillac qui jouent la carte d'un tourisme plus patrimonial et traditionnel ? Un lien qui appelle la mise en valeur des itinéraires transversaux entre le littoral atlantique et le littoral estuarien. Cette approche illustre la complémentarité de ces espaces (services, tourisme) et autorise notamment le développement touristique de l'espace estuarien en s'appuyant sur les capacités d'accueil du littoral.

A I La Grandeur nature : fonder le développement du SMERSCoT sur la reconnaissance des richesses paysagères du territoire

Fonder le projet de territoire sur la mise en valeur du socle naturel, de ses ressources, et de ses diversités paysagères

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 bon 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 vient 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 écologiques et environnementales du territoire. Cette orientation s'inscrit pleinement dans la charte du PNR.



Créer une trame paysagère, support des trames verte, bleue et pourpre, en écrin de l'urbanisation

Pour assurer la pérennité des ressources et affirmer une structure territoriale cohérente, le projet propose de s'appuyer sur une trame d'espaces naturels, agricoles, viticoles et paysagers, formant un tissu dense et continu. Forêts, vignes, prairies, cultures ou marais sont autant d'espaces qui mis en lien, forment un maillage structurant assurant des continuités écologiques, des ceintures naturelles, des lisières urbaines. Les **espaces de liaisons** sont particulièrement importants. Plus fragiles, parce que situés le plus souvent sur des lieux d'articulation, ils sont pourtant les garants de la continuité de la trame et de sa tenue dans le temps.

Par son étendue sur l'ensemble du territoire, cette trame assure des fonctions tant à l'échelle du grand paysage qu'à l'échelle de proximité. Sur les lisières urbaines, une attention particulière est apportée à l'interface entre les espaces bâtis et non bâtis.

Maintenir et préserver la qualité des paysages viticoles : la trame pourpre

La trame pourpre se définit comme l'enveloppe territoriale des terroirs viticoles à préserver du fait de leur importance économique, agronomique, patrimoniale et paysagère. **Cette enveloppe est définie sur la base des aires délimitées des AOC**, après déduction des espaces artificialisés. Elle ne constitue en aucun cas un résultat transposable en l'état à l'échelle locale. Elle est un élément de cadrage pour les documents d'urbanisme locaux. Elle permet de porter une attention particulière aux secteurs viticoles, notamment ceux en contact avec les secteurs urbains ou à urbaniser, et de mettre en oeuvre les dispositions nécessaires à leur préservation. Des mesures permettant d'éviter, de réduire, ou de compenser les atteintes que la mise en oeuvre des projets urbains pourrait occasionner sur le tissu viticole, devront être mises en oeuvre.

Des liens étroits unissent la vigne à l'estuaire : liens climatiques - la masse humide de l'estuaire tempère les hivers trop vifs et les été trop chauds -, liens pédologiques - les graves charriées par la Garonne se sont déposées en terrasse sur l'ancien lit de l'estuaire créant des sols propices à la viticulture -, liens historiques et économiques - la Garonne, la Dordogne et la Gironde ont constitué les voies naturelles du transport du vin jusqu'à une période récente. Aussi les paysages qui en résultent suivent fidèlement la microtopographie des croupes de graves, dessinant des îles peignées par les rangs de vignes en s'arrêtant exactement là où commencent les étendues plates des marais. Au cœur de cette vigne soignée, la présence de nombreux châteaux, bien visibles, entourés de quelques grands arbres et de villages denses égrainés tous les 3 kilomètres en fait un paysage jardiné dont la qualité est rehaussée par l'ouverture sur le grand paysage de l'Estuaire.

La préservation de ces paysages emblématiques est incontestable pour le Médoc, pour autant, il ne s'agit pas de les muséifier, ni de les figer car ce sont aussi des paysages de développements économiques majeurs autour du vin. Il s'agit plutôt de les accompagner dans leur évolution, de pérenniser les terroirs viticoles et de les aider à redynamiser les centres de villages.



Préserver la diversité des paysages forestiers du massif landais

La très grande homogénéité des paysages du Médoc forestier n'est qu'une apparence. Dès lors que l'on parcourt le terrain et que l'on quitte la lecture de la carte, la richesse et la diversité de ce territoire apparaissent. Elles résident dans la morphologie des sols, dans la présence de l'eau, dans les ouvertures créées grâce aux prairies, dans la présence d'arbres feuillus, dans les chemins, dans les villages et les airiaux, dans les espaces publics, dans l'architecture et dans les matériaux employés

Au cœur de la forêt de production, cette diversité se cristallise surtout au pourtour des villages, sur les franges, parce qu'à l'origine l'implantation des villages au cœur de la forêt s'accompagne nécessairement de la présence de l'eau, du maintien d'espaces ouverts (prairies) pour la pâture des animaux et de la plantation d'arbres feuillus pour le chauffage. Les espaces ouverts sont aussi nécessaires pour apporter de la lumière et une certaine « respiration » au cœur d'une étendue boisée. Ce sont des lieux de promenades privilégiées pour les riverains, des lieux où la biodiversité est la plus développée. Mais c'est aussi sur ces franges que le processus de banalisation se développe avec l'extension des secteurs bâtis qui viennent « remplir » les espaces ouverts et supprimer cet espace de transition entre le village et la forêt de production. Cette diversité est donc fragile face à l'urbanisation, d'autant plus que le maintien d'espaces ouverts en prairies est aujourd'hui possible grâce au pâturage mais qui reste peu rentable. Mais qu'en sera-t-il demain ?

La préservation de cette diversité est donc essentielle sur l'ensemble du massif forestier et plus particulièrement sur les franges urbaines et le long des cours d'eau.

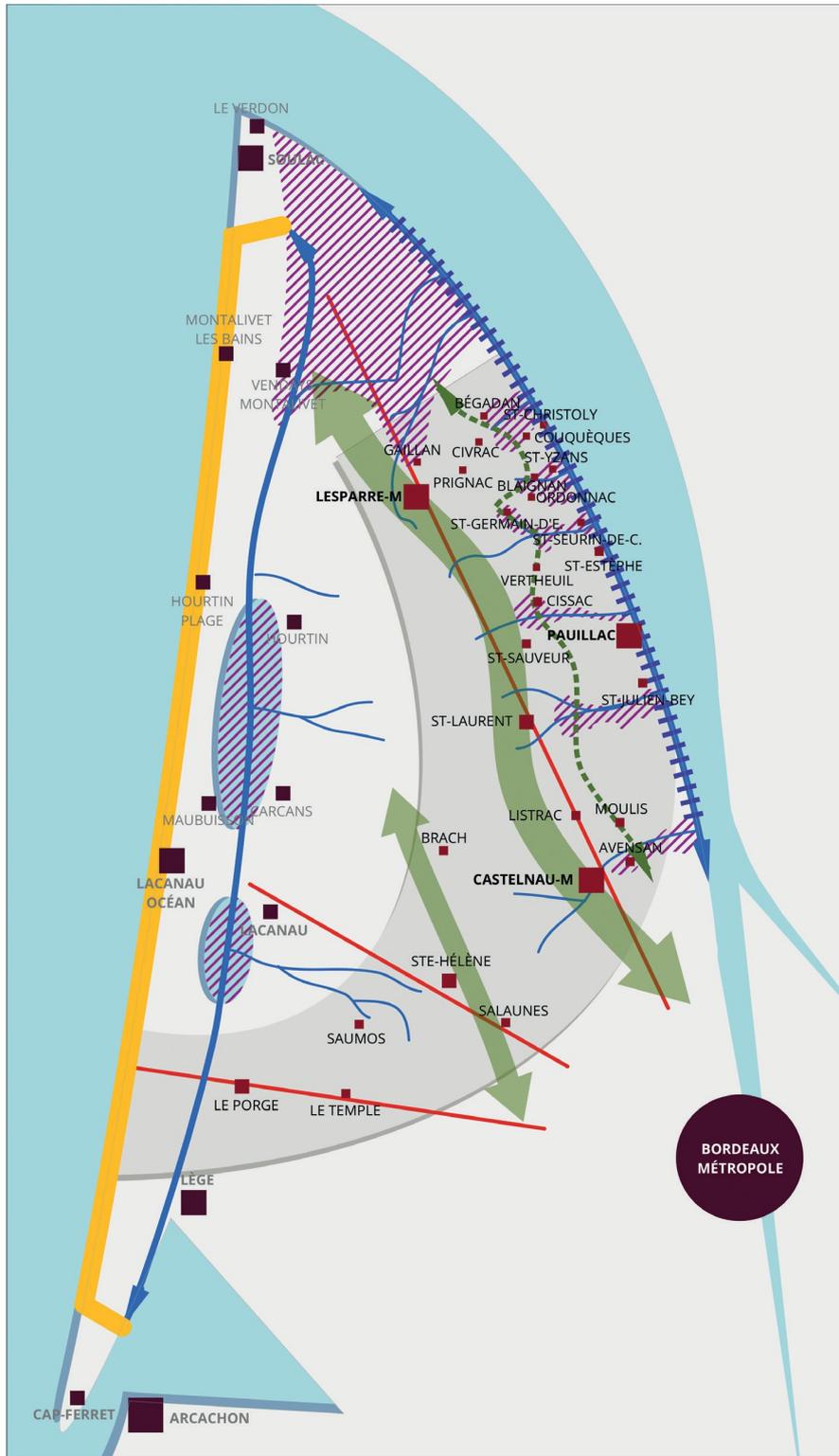
Pour autant, le massif landais reste avant tout un espace de production agro-sylvicole, qu'il convient de conserver en maintenant un équilibre entre les parcelles agricoles et les parcelles boisées et en garantissant les conditions nécessaires à la protection et à la gestion du massif, notamment au regard des risques d'incendie.

Composer le territoire spécifique de la couture médocaine à partir de la trame paysagère – autour de l'axe de la RD1215

Au cœur des 4 Médoc (forestier, littoral, viticole et des marais) le territoire central de la couture médocaine prend place autour de l'axe routier principal du Médoc, la RD1215. Connectant deux des grandes villes du Médoc (Lesparre-Médoc et Castelnau-de-Médoc), et plus globalement reliant la métropole bordelaise au Verdon, c'est le territoire du Médoc qui subit le plus de pression (économique et urbaine). C'est dans cette « campagne » médocaine que l'essentiel du développement de l'urbanisation s'opère. Pour accompagner ce développement, la trame paysagère devient la matrice, le cadre naturel des espaces habités. Les parcelles forestières, viticoles ou naturelles viennent interrompre l'enchaînement des villes et des hameaux, organisant des **coupures d'urbanisation** nécessaires à l'identité de chaque site bâti. Le développement urbain vient densifier les secteurs déjà urbanisés, s'implantant dans l'enveloppe urbaine existante. L'axe routier majeur, la RD1215, devient la vitrine valorisante de ce Médoc dynamique et qualitatif, ouverte sur les paysages naturels, agricoles, forestiers et urbains.



Écologie et biodiversité



Représentation schématique du territoire du SMERSCoT dans le Médoc



B | Les ressources environnementales : organiser l'avenir du territoire à partir d'une approche systémique et écologiquement soutenable

- **Élaborer un projet de territoire qui se base sur la complémentarité** entre les activités viticoles, sylvicoles, agricoles, les activités industrielles et touristiques tout en ayant un usage économe et respectueux des espaces naturels, en veillant à la protection et à la valorisation des sites et des paysages.
- **Engager une réflexion sur l'application de la loi Littoral** qui va permettre de définir, en étroite concertation avec les acteurs locaux et les services de l'État, les principes de développement du territoire :
 - définir sa capacité d'accueil ;
 - identifier les coupures d'urbanisation ;
 - déterminer les espaces proches du rivage ;
 - localiser la bande littorale, tout en ménageant la possibilité de développer des activités économiques liées à l'estuaire (productions aquacoles, installations portuaires, tourisme,..)Les protections juridiques de la Loi Littoral, précises et contraignantes, feront l'objet d'un chapitre du DOO dans leurs modalités d'application.
- **Définir les axes d'une politique touristique durable** qui prennent en compte les spécificités et les fragilités des différents milieux en cohérence avec les principes d'aménagement liés à la loi Littoral :
 - développer des activités touristiques sur le littoral, exceptionnel de par ses paysages et ses richesses écologiques, mais fragile et soumis à des risques naturels forts.
 - susciter l'innovation et la formation pour renforcer la professionnalisation et améliorer la compétitivité des acteurs publics et privés du tourisme.
- **Prévoir le développement de l'urbanisation et des activités économiques sur le territoire en préservant la ressource en eau souterraine** en qualité et en quantité afin d'être en capacité de satisfaire à long terme les différents usages et besoins.

Pour être durable, le développement du territoire du SMERSCoT devra s'appuyer sur un principe de solidarité entre les différents services de l'eau et sur une gestion économe de la ressource. (Respect du SAGE Nappes profondes de Gironde).
- **Développer le territoire de façon durable** en préservant la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, ainsi que les ressources naturelles dans le respect des orientations fondamentales du SDAGE Adour Garonne, du SAGE Lacs médocains et du SAGE de l'Estuaire de la Gironde et des milieux associés. L'activité Carrières et Matériaux de Construction, très présente dans le périmètre du SCoT sur 6 communes, représente un enjeu dans la prise en compte de l'approvisionnement en matériaux et de la réhabilitation des carrières en fin d'exploitation (renaturalisation du site). Le DOO intégrera les dispositions relatives aux besoins et productions de matériaux de construction, issues du Schéma régional des carrières.



• **Mettre en oeuvre les actions indispensables à la sécurité des personnes et des biens** à travers des actions de prévention des risques naturels prévisibles et de prévention des risques technologiques, des pollutions et des nuisances :

- risques inondation,
- recul du trait de côte,
- feux de forêt,
- transports dangereux,
- nucléaire,
- qualité de l'air et santé humaine.

• **Proposer un aménagement du territoire respectueux de la biodiversité** et des écosystèmes, intégrant une réflexion spécifique sur le développement urbain, inscrit dans le cadre des protections réglementaires concernant certains sites (Natura 2000 ; Directive Cadre Européenne, SRCE,...),

• **Préserver et créer des continuités écologiques** entre les cœurs de biodiversité (trame verte et bleue) au sein du SMERSCoT et en relation avec les corridors écologiques définis sur les territoires des SCoT voisins. Le réseau de trames vertes et bleues spatialisé à l'échelle du SCoT devra ensuite être affiné et décliné dans les documents d'urbanisme à l'échelle de chaque commune.

• **Maintenir un élevage extensif** sur les prairies bocagères humides du nord-est du territoire et le long des réseaux hydrographiques est la condition sine qua non de la sauvegarde d'une biodiversité rare à l'échelle européenne et de paysages spécifiques. Ces éléments contribueront à valoriser un tourisme vert à créer et à développer de façon raisonnée.

• **Développer la démarche de management environnemental dans les propriétés viticoles**, permettant de diminuer les charges polluantes et d'améliorer progressivement la qualité des réseaux hydrographiques estuariens classés en sites Natura 2000. Des réflexions sur les techniques de consolidation de la trame verte au sein des espaces viticoles seront à engager.

• **Protéger et créer des transitions paysagères et naturelles** face au développement de l'urbanisation, en particulier au niveau de la forêt de feuillus située sur la « **couture médocaine** » car le mitage par l'habitat et les infrastructures la fragilisent et créent des ruptures dans le corridor écologique (trame verte).. Le développement des centres urbains s'accompagnera d'une réflexion spécifique sur la place de la biodiversité en ville et sur le rôle des espaces verts publics dans la conception de l'urbanité.

• **Porter une attention particulière aux lagunes** très présentes sur ce territoire mais mal connues. L'amélioration de la connaissance et des réflexions spécifiques sur les moyens à mettre en œuvre pour les sauvegarder devront être menées vis à vis des lagunes présentes au sud du territoire sur le plateau landais.

C | L'armature urbaine et le maillage urbain : rééquilibrer le développement urbain dans une recherche de complémentarité

À défaut d'un pôle urbain unique et incontestable, la vie économique et sociale du SMERSCoT se fonde principalement sur trois villes, **pôles structurants** au dynamisme contrasté et aux vocations différenciées :

- **Lesparre-Médoc**, sous-préfecture, bien équipée, et dont les difficultés économiques sont compensées par le décollage d'entreprises d'avenir ; la croissance y est peu intense mais régulière ; le périmètre urbain recèle un potentiel d'accueil important ;
- **Pauillac** est en stagnation ; mais c'est une vraie ville, bien placée, qui est riche de services, qui a de l'allure et qui, au prix d'une politique volontariste, pourra inverser la spirale de dévitalisation qui la caractérise depuis plus d'une génération ;
- **Castelnau-de-Médoc**, porte du PNR, est à la rotule de l'espace métropolisé et bénéficie de l'étalement de l'aire métropolitaine ; l'espace urbain, dans son périmètre actuel, est également plein de ressources d'accueil.

Ce triangle urbain a vocation à assumer, dans des conditions diversifiées correspondant aux différents potentiels, la majeure partie de la politique d'accueil du SMERSCoT dans les 20 années à venir. D'autant plus que, dans leur espace de proximité, certaines villes forment des pôles avec leurs voisines, base d'un destin commun, d'une vision élargie et d'un potentiel accru : c'est le cas de Castelnau-de-Médoc et Avensan avec le projet de site d'activités élargi du Pas du Soc, de Lesparre-Médoc et Gaillan-en-Médoc formant une agglomération constituée et partageant le projet du pôle Composite.

Sans pour autant prétendre au monopole, bien des communes qualifiées ici de « **pôles d'appui** » – d'une taille modérée mais pouvant s'afficher comme des communes urbaines peuvent légitimement, à un degré moindre, ambitionner de franchir un cran dans la hiérarchie des villes ; C'est le cas de :

- **Saint-Laurent-Médoc**, qui bénéficie d'une position centrale dans le Médoc et dont l'accroissement démographique repose sur le desserrement de Pauillac et l'accueil de ménages en provenance de la métropole bordelaise ; bien qu'elle doit être confortée, la commune et ses partenaires conduisent depuis une décennie une politique offensive en matière d'équipements (bibliothèque, espace jeunesse...).
- **Le Porge**, dont la vocation de station-nature, face à une fenêtre littorale préservée, conduit désormais à une politique de développement plus raisonnée que sur les dix dernières années ;
- **Sainte-Hélène**, bien placée à un carrefour distribuant le littoral en éventail, et qui atteint un seuil permettant de porter une croissance



régulière maintenue, celle-ci impliquant néanmoins un gros effort de restructuration de l'espace urbain. Il s'agira en outre de concevoir le développement de Sainte-Hélène **en y associant la commune de Salaunes**, ces deux communes entretenant des relations fonctionnelles évidentes en raison de leur proximité géographique.

Enfin, **dernier maillon de l'armature territoriale, organisant historiquement une trame maillée fine du territoire, les villages de l'estuaire, les villages viticoles et les villages forestiers**. Soumis pour les uns à la pression démographique de la métropole, ou désinvestis par un recul démographique pour les autres, ils doivent miser sur une économie et des services de proximité, des moyens de communication diversifiés au service de la qualité des cadres de vie et du lien social, et plus particulièrement faire l'objet d'un réinvestissement de leur patrimoine urbain et rural pour les territoires de l'estuaire et des marais.

Agglomération de Lesparre-Médoc : conforter le principal pôle économique et de services du Médoc

• Conforter le pôle de services publics et privés

- Arrimer la sous-préfecture et/ou un pôle de services publics d'État ;
- Affirmer le rôle de la Clinique Mutualiste de Lesparre-Médoc dans la carte régionale ;
- Un optimum : renforcer le rayonnement de la commune par un équipement culturel-phare pour le territoire, à destination des populations permanente et touristique.

• Concentrer à Lesparre-Médoc le développement de la grande distribution du « Médoc des Marais » mais aussi du Pays Médoc dans son ensemble pour permettre à l'agglomération de se positionner en concurrence et complémentarité de l'offre du Pian-Médoc et de la Métropole

- Concentrer le pôle de grande distribution avec, en particulier, l'implantation de grandes surfaces spécialisées dans l'équipement de la maison, les loisirs.
- Limiter le développement de la grande distribution dans les autres communes à des grandes surfaces généralistes ou liées à des besoins de proximité.

• Un accompagnement offensif du développement économique

- Accompagner le développement de la filière « matériaux composites », pour favoriser la diversification des emplois et la création d'emplois qualifiés,
- Faciliter l'extension d'Epsilon et l'aménagement d'un quartier d'activité dédié,
- Constitution d'un « cluster matériaux composites », en lien avec le rail et les infrastructures de Bordeaux Port Atlantique,
- Envisager le développement d'un immobilier tertiaire, adapté aux besoins locaux,
- Accompagner la revitalisation du centre-ville, en facilitant les installations d'activités et en les accompagnant dans leurs développement (ex : locaux commerciaux loués par la collectivité pour faciliter les installations, mise en place de baux précaires, mise en place de parrainages) et favoriser les reprises. Parallèlement, limiter le développement de la grande distribution et les installations d'activités traditionnelles dans les espaces périphériques de centre-ville.



Pauillac : réveiller un potentiel sous-exploité

- **Une capacité d'accueil inutilisée dans la ville constituée**

- Un lourd chantier de réhabilitation du patrimoine bâti, de qualité remarquable
- ... en complément de l'opération des quais et en lien avec une réanimation de l'activité centrale

- **Le partenaire économique estuarien de Lesparre-Médoc**

Utiliser les équipements de Pauillac à des fins de développement économique de l'ensemble du Pays :

- Sites d'activités et infrastructures de Bordeaux Port Atlantique à valoriser,
- Mobilisation des capacités en fret ferroviaire, associé de Bordeaux Port Atlantique,
- Développement de nouvelles formations professionnelles au lycée (en particulier pour les matériaux composites).

- **Pauillac, phare du tourisme intérieur médocain**

Structurer le « tourisme intérieur » du Médoc à partir de Pauillac et de ses équipements, mais aussi de ses villes voisines disposant d'un vignoble de renommée mondiale Saint-Estèphe, Saint-Julien-Beychevelle ... :

- en valorisant la commune et ses qualités patrimoniales, en cœur de ville comme en périphérie (sites viticoles) ;
- en équipant le port avec un ponton pour les gros bateaux de croisière
- en développant des excursions dans le vignoble, associées aux croisiéristes
- en renforçant les équipements d'accueil adaptés (hôtels, restaurants de taille et qualité adaptées) ;
- en jouant le rôle de relais local de la « Cité du vin » à Bordeaux (rôle conséquent des ODG dans cet accueil) avec des outils adaptés (modernisation de la maison des vins).

Castelnau-de-Médoc : passer d'un pôle d'accueil à une ville constituée

- **La « porte » du PNR Médoc**

- Le développement de Castelnau comme « porte du parc », avec la valorisation du patrimoine de la commune et la confirmation d'une image liée aux atouts naturels du Parc Naturel Régional Médoc. Le rôle de porte valorisé, doit permettre le développement d'une offre d'accueil et d'hébergement touristique adaptée.

- **Une force montante**

- L'impact puissant de la croissance métropolitaine induit un fort développement commercial, qui doit être raisonné en lien avec les autres pôles urbains ;
- Castelnau-de-Médoc doit échapper à la tentation, en entrant dans l'aire métropolitaine, de tourner le dos à la presqu'île du Médoc.

- **Le « pôle territorial de solidarité »**

Une problématique identique : la répartition des services ne doit pas contrarier l'essor des villes du centre et du cœur Médoc.

- **Une centralité à conforter**

Conforter le développement du centre bourg et y concentrer les activités commerciales.

- **Un territoire à restructurer**

Une capacité d'accueil considérable, à l'intérieur du périmètre d'agglomération, doit conduire à un projet urbain innovant, reprenant les principes énoncés ci-dessus : nature dans la ville et à ses abords, mobilité douce, activités renforcées au centre, valorisation du patrimoine/innovation architecturale...

Des orientations communes d'aménagement et de développement pour les villes et les villages

Beaucoup de points communs entre les villes et les villages du SMERSCoT, la taille, la qualité du patrimoine, et une forme de mal-développement actuel, invitent à proposer des orientations communes d'aménagement et de développement pour l'ensemble des niveaux de l'armature urbaine.

- **Renforcer l'activité commerciale et de services au cœur des villes et des villages**

- Limiter l'accueil dans les sites d'activités à des entreprises qui ne peuvent trouver place au cœur du tissu bâti ;
- Favoriser les installations d'activités en centre-bourg et centre-ville,
- Améliorer les abords des sites d'activités existants
- Limiter les développements des sites d'activités le long de la RD1215 aux extensions des sites existants ;
- Quand la distance le permet, créer des liaisons douces et des aménagements « rapprochant » les sites d'activités commerciales des centres bourgs.

- **Réaménager les centres bourgs**

- Redonner la priorité au piéton, en proposant du stationnement de proximité, ou de périphérie immédiate bien relié aux centres,
- Améliorer les circulations douces au cœur du tissu urbain,
- Créer un réseau de pistes cyclables dans les villes et villages et améliorer les accès au centre, aux établissements scolaires, etc.

- **Réaménager les espaces publics**

- Favoriser la présence de la nature en ville (alignements, jardins)
- Connecter les tissus bâtis des villes aux espaces de nature qui les entourent
- Organiser des lisières urbaines intégrant dans l'espace public des espaces naturels en interface des tissus bâtis et des espaces cultivés ou naturels privés ; ces espaces accueilleront des fonctions et des usages publics pour les riverains : terrains de sports, chemins de promenade, terrains de jeux et de loisirs, parcs, jardins partagés, « communs »...
- Mettre en valeur l'eau dans la ville en retrouvant la continuité visuelle des cours d'eau dans l'espace public ;



- **Un espace bâti repensé**

- Pour renforcer l'offre de logements, densifier le tissu bâti existant
- Exploiter l'offre de patrimoine bâti vacant ou délaissé, en lançant des opérations adéquates (OPAH...);
- Favoriser une architecture contemporaine et des formes urbaines plus compactes pour limiter l'étalement urbain, tout en maintenant des espaces naturels ou jardinés au cœur des tissus bâtis ;
- Mettre en place une politique foncière mesurée et finement adaptée.



Scénario "Recentrage +" : Soutenir mais rééquilibrer les dynamiques démographiques

Les propositions de capacité d'accueil ne prennent tout leur sens qu'à la condition de s'inscrire dans ce que l'on appelle un « Pacte de développement ». Celui-ci énonce les objectifs que chaque collectivité peut se donner pour faire de l'accueil de nouveaux habitants un levier de transformation profond des conditions de vie dans chaque « strate » de l'armature territoriale, et plus concrètement dans chaque ville, bourg ou village.

Ce sont les suivants :

- la réanimation du centre-ville, dont aucune commune ne peut se passer en Médoc : reprise de l'espace public, relance et développement du commerce quotidien de proximité (toute croissance requiert un « minimum vital » de services et commerces qui est loin d'être acquis dans les communes candidates à une augmentation significative de leur population), réhabilitation de l'habitat existant et repeuplement induit ;
- au-delà du centre-ville proprement dit, mais au sein du « périmètre d'agglomération » actuel : éradication des multiples friches urbaines, utilisation intensive du foncier vacant ou sous-utilisé (y compris et peut-être surtout dans les sites d'activité) pour produire une offre foncière à utilisations multiples, habitat ou activités.

Cette démarche devra faire l'objet d'un énoncé programmatique associé aux PLU et accompagner toute demande d'extension du périmètre bâti.

Les projections démographiques et les perspectives d'accueil retenues s'inscrivent dans le **scénario « recentrage + »**, lequel induit **un gain annuel moyen de 800 habitants entre 2020 et 2036 principalement orienté sur le réseau des pôles structurants ou d'appui.**

Ce scénario est sous-tendu par un rythme de croissance similaire à celui observé depuis 1999 (+1,4 % / an) et par un rééquilibrage offensif des gains de population à l'appui du renforcement de l'armature territoriale. Il suppose une croissance raisonnable des villages, qui serait déjà très élevée dans un autre contexte que l'espace métropolitain.

Ce scénario suppose :

- d'initier une impulsion démographique volontariste **sur les pôles structurants** de Lesparre-Médoc/Gaillan-en-Médoc, Pauillac et Castelnau-de-Médoc/Avensan, qui devront parvenir à **capter 52 % des gains démographiques** ;
- de canaliser la croissance démographique qui s'opère **sur les trois pôles d'appui** (Saint-Laurent-Médoc, Sainte-Hélène/Salaunes, Le Porge), tout en leur garantissant un rôle de premier plan dans le projet d'accueil, **23 % de la croissance démographique** projetée leur étant affectée ;
- de maîtriser la croissance démographique **sur les villages forestiers, viticoles et estuariens**, lesquelles bénéficieront toutefois de **25 % des gains.**

D | Le projet d'accueil : faire de l'accueil de populations nouvelles un levier de transformation

Le territoire du SMERSCoT n'est pas aujourd'hui suffisamment structuré et équipé pour pouvoir intégrer pleinement, sur la longue durée, l'accroissement démographique projeté et la diversification sociologique qu'il induit. Déséquilibré dans ses dynamiques d'évolution, parfois localement fragile ou dépendant en dépit de ses incontestables atouts, il ne présente pas toutes les conditions nécessaires pour constituer à terme un "système de ressources" approprié et performant au service du développement social et culturel, de la cohésion et de la solidarité.

Croissance démographique : une perspective raisonnée

Si le territoire connaît une croissance démographique continue depuis la fin des années 1990, celle-ci est inégalement répartie entre le nord et le sud et ne s'adosse pas à une véritable armature territoriale ; au contraire, elle contribuerait plutôt à la diluer. En conséquence, les perspectives de croissance démographique à l'échelle du SCoT ne peuvent pas se fonder sur la somme des propositions communales. Elles découlent d'une vision d'ensemble fondée sur des scénarios prospectifs.

La proposition de capacité d'accueil du PADD est établie à l'échelle du SCoT, selon une stratégie de territoire privilégiant les pôles bien équipés. Elle n'a pas à établir des quotas communaux. Il est proposé que cette responsabilité relève des CdC, dans le respect des principes établis à l'échelle du SCoT.

Le déploiement de la stratégie d'accueil prend appui sur plusieurs principes :

- la poursuite des tendances démographiques observées sur les 15 dernières années (+ 1,4 % / an), conduisant à un gain de 12 800 habitants sur la période 2020-2036

- le rééquilibrage progressif des dynamiques d'accueil entre la Méduillienne et Médoc Cœur de Presqu'île ;
- le recentrage des apports de population sur les principaux pôles, « structurants » ou « d'appui », de l'armature territoriale ;

Il s'agira donc plus particulièrement de :

- **Recentrer la croissance démographique sur les pôles structurants (Agglomération de Lesparre-Médoc / Gaillan-en-Médoc, Pauillac, Castelnau-de-Médoc / Avensan) et leurs pôles d'appui (Saint-Laurent-Médoc, le binôme Sainte-Hélène / Salaunes, Le Porge)**

En effet, seuls ces pôles disposent d'un niveau d'équipements et de services suffisant - même si l'offre existante nécessite d'être complétée et adaptée - permettant d'accroître leur échelle démographique.

Ainsi, 52 % des gains démographiques projetés devront être captés par les pôles structurants

Les pôles d'appui devront quant à eux se répartir **23 % des gains.**



Cet objectif implique de privilégier :

- le renouvellement urbain et la reconquête de l'habitat vacant, dont la présence est significative au cœur de ces pôles ;
- le développement d'une offre résidentielle diversifiée et d'un habitat intermédiaire et dense ;
- la maîtrise de l'ouverture du foncier à urbaniser sur les autres communes (limitation différenciée selon leur statut dans l'armature) ;
- l'amélioration de la qualité et de l'attractivité résidentielle : formes urbaines et architecturales, proximité de services et d'équipements de proximité/loisirs, urbanité, etc.

• **Maitriser la croissance démographique des communes viticoles proches de la RD1215 et des communes de l'espace forestier**

Ces communes ont en effet profité de disponibilités foncières peu contraintes par le passé, comme de leur proximité relative à la métropole - en temps passé, critère majeur, la performance est moindre – pour accumuler des taux de croissance élevés. Ce changement d'échelle des villages a fortement contribué au desserrement des principaux pôles et à la fragilisation de l'armature territoriale.

Il s'agira donc de modérer le rythme de croissance de ces villages tout en leur permettant de se développer de manière raisonnable. Ce développement, qui s'opèrera en priorité par le réinvestissement de l'habitat vacant et dégradé sur les villages viticoles traversé par la RD1215, devra s'appuyer sur la promotion d'une haute qualité résidentielle.

• **Maintenir le niveau de population des communes de l'estuaire et des marais**

La plupart de ces communes disposent d'une croissance démographique négative, nulle ou très faible ; il s'agira donc de mettre en place les conditions pour que la population de celles-ci puisse se renouveler.

Cela implique :

- de réinvestir l'offre résidentielle vacante et de requalifier le parc privé potentiellement indigne ;
- de mettre en réseau et d'améliorer les liaisons entre ces communes et leurs pôles de référence (services et équipements, emplois, commerces...);
- d'améliorer la qualité résidentielle de ces centres-bourgs : espaces publics, paysage, présence de l'eau...

L'OPAH-RU, en ce qui concerne Pauillac, doit apporter une forte contribution à cet objectif, ciblée sur la reconquête du patrimoine du centre-ville et d'opérations larges de renouvellement urbain.

Mais elle concerne aussi les autres communes de la façade estuarienne de la CdC « Médoc Coeur de Presqu'île » (Saint-Julien-Beychevelle, Saint-Seurin-de-Cadourne, Saint-Estèphe, Pauillac).

Ainsi, les 20 villages estuariens, viticoles et forestiers pourront capter 25% des gains démographiques escomptés sur la durée du SCOT, dont la répartition sera précisée dans le Document d'orientation et d'objectifs (DOO).

Diversifier l'offre d'habitat et réinvestir le parc ancien comme un gisement d'accueil privilégié des nouveaux habitants

Sur le plan de l'habitat, les déséquilibres à rattraper sont d'abord liés à une offre de logements quasiment monolithique et ne permettant donc pas de répondre à la diversité des besoins et des parcours résidentiels (manque de petits logements, de locatif privé et de locatif social). Ce dernier point est accentué par une diminution tendancielle de la part des logements sociaux en raison d'une politique fréquente de mise en vente par les bailleurs d'une partie de leur parc dès lors que celui-ci est amorti.

L'autre élément particulièrement problématique est la présence d'un nombre important de logements vacants (3000) ou potentiellement indignes (1600) généralement situés dans les bourgs, mais qui sous un autre angle représentent aussi dans l'absolu un potentiel de renouvellement urbain très précieux.

Les perspectives d'accueil et le « point mort » (dessalement des ménages, renouvellement du parc, fluidité résidentielle) impliquent **des besoins estimés à environ 8 000 logements sur 2020-2036 tout gisement confondu, soit une production annuelle d'environ 500 logements**. La répartition géographique et qualitative de cette production sera précisée dans le DOO au regard de l'armature territoriale projetée.

D'une manière générale, il conviendra de subordonner le développement de l'offre résidentielle à la reconquête de l'habitat vacant et dégradé, qui doit primer sur le déploiement de nouvelles opérations immobilières.

Il s'agira plus particulièrement de :

- **Diversifier l'offre résidentielle pour pouvoir répondre à la diversité des besoins et des situations habitantes**

Il convient de développer l'offre locative et la part des petits logements (3 pièces ou moins) afin de proposer des réponses adaptées :

- aux besoins des jeunes qui désirent cohabiter ;
- aux besoins des familles dont le projet d'accession à la propriété est en échec ;
- aux besoins des personnes concernées par une rupture familiale (séparation, etc.) et des personnes qui décohabitent.

- **Développer en priorité l'offre sociale sur Lesparre-Médoc, Pauillac et Castelnau-de-Médoc et sur leurs pôles d'appui**

Le développement de l'habitat social devra s'opérer en priorité sur les pôles structurants et leurs pôles d'appui, lesquels disposent de systèmes de ressources (services sociaux, équipements socioculturels, dynamique associative) qui, à condition d'être confortés, peuvent accompagner les catégories de population les plus fragiles.

Sur les villages, le développement de l'offre sociale sera ainsi plus mesuré et devra être localisé en priorité en cœur de bourgs en privilégiant la requalification du parc privé vacant et/ou dégradé (acquisition-amélioration, bail à réhabilitation...).



- **Reconquérir l'habitat vacant des centres villes et des bourgs et mettre en œuvre une politique volontariste de requalification du parc privé potentiellement indigne**

La reconquête de l'habitat vacant (environ 3000 logements à l'échelle du SMERSCoT) doit permettre de conforter les pôles et les centres-bourgs dans leur fonction d'accueil de nouveaux habitants comme dans leur image urbaine et symbolique.

Cela suppose de mettre en œuvre simultanément des outils à caractère incitatif et coercitif, et de s'inscrire dans des stratégies globales de revitalisation (requalification des espaces publics, développement commercial, développement des services et équipements de proximité...). Cet objectif implique également de réguler l'ouverture des nouveaux secteurs à urbaniser. De la même manière, la requalification du parc privé potentiellement indigne (environ 1600 logements, soit 8% de la population du SMERSCoT concernée) apparaît comme un objectif majeur du projet d'accueil. Elle devra notamment permettre d'améliorer l'efficacité énergétique des logements et d'adapter l'offre ancienne de centre-bourg aux besoins liés au vieillissement de la population.

Cet objectif interpelle plus particulièrement les pôles structurants et les pôles d'appui, ainsi que les centres-bourgs du réseau des communes viticoles et estuariennes.

Il ne saurait être atteint sans la mise en place d'une véritable « **maitrise d'ouvrage habitat** », préconisée par ailleurs dans le PDH, destinée à fédérer les différents acteurs de ce champ, à organiser des ponts entre les travailleurs sociaux et les acteurs de l'habitat afin d'améliorer l'identification et le traitement des situations indignes.

- **Développer une offre d'habitat et d'hébergement pour les publics spécifiques et fragiles (diversité de l'offre résidentielle)**

Le Médoc s'avère fortement dépourvu d'une offre d'habitat et d'hébergement adapté pour les publics les plus fragiles et devra être plus attractif pour parvenir à accueillir une population plus diversifiée. De ce point de vue, il s'agira de :

- développer le dispositif d'hébergement d'urgence, en priorité sur les pôles structurants (Lesparre-Médoc, Pauillac et Castelnau-de-Médoc) dans la mesure où seuls ces derniers bénéficient des structures d'accompagnement social adéquates ;
- créer une offre d'hébergement adaptée aux apprentis et aux jeunes travailleurs sur Pauillac et Lesparre-Médoc ;
- promouvoir des solutions résidentielles spécifiques pour les travailleurs saisonniers (travaux viticoles notamment), adossées à des structures d'accompagnement social ;
- se mettre en conformité avec le SDAGV approuvé en 2019 en créant une nouvelle aire d'accueil de 25 places sur la commune de Saint-Laurent-du-Médoc
- mettre en place des dispositifs d'accompagnement à la sédentarisation des gens du voyage (type MOUS et développement de l'habitat adapté) sur le Médoc des marais et le Médoc viticole.

Des services adossés à l'armature territoriale

La répartition des équipements collectifs s'adosse logiquement à l'armature territoriale historique et aux communes les plus peuplées, même si plusieurs pôles secondaires font depuis quelques années un certain effort de rattrapage (Sainte-Hélène, Saint-Laurent-Médoc, Le Porge...); pour le reste du territoire, il existe nécessairement une forte dépendance des autres communes à ces polarités mieux équipées, et dans certains registres à l'offre disponible sur l'agglomération bordelaise.

Le développement des services et des équipements doit ainsi permettre :

- de conforter l'armature territoriale projetée et d'alimenter l'attractivité des pôles structurants ;
- de participer à l'autonomisation des différents bassins de vie médocains tout en garantissant une complémentarité et une cohérence entre ces derniers ;
- d'améliorer l'attractivité et la qualité résidentielle du territoire ;

Il s'agira plus particulièrement de :

- **Développer l'offre culturelle en s'appuyant notamment sur la création d'un pôle culturel territorial permettant d'animer l'offre et de fédérer les acteurs culturels du territoire**

- **Concentrer les services et les équipements structurants sur les communes de Lesparre-Médoc, de Pauillac et de Castelnau-de-Médoc**

Cela suppose notamment :

- de maintenir les services administratifs présents sur ces 3 communes et de privilégier l'implantation de tout équipement structurant sur l'un de ces trois pôles ;
- de soutenir le projet de développement de certaines filières de la clinique de Lesparre-Médoc (gériatrie, maternité...);
- de soutenir et de renforcer l'offre et les dynamiques socioculturelles et culturelles sur ces 3 pôles

- **Développer les services de proximité sur les pôles d'appui (Saint-Laurent-Médoc, Sainte-Hélène/Salaunes, Le Porge)**

La pression de la croissance métropolitaine est forte dans cette couronne. Il convient de la canaliser sur un nombre réduit de pôles, pour atteindre des niveaux de petite ville assez riches en services.

Il s'agit donc de soutenir le développement des services et équipements de proximité afin que ces pôles disposent d'un niveau d'autonomie suffisant pour accroître leur qualité résidentielle.

Il s'agira ainsi de :

- maintenir l'offre scolaire en place, qui constitue par ailleurs un vecteur de lien social de premier plan sur le Médoc ;
- de renforcer les services administratifs et sociaux (CCAS notamment) afin de pallier l'arrivée de nouveaux ménages fragiles sur ces pôles ;
- de développer les infrastructures sportives et de loisirs liées à leur environnement naturel ;
- de développer l'offre de soins pour accompagner le vieillissement d'une partie de la population.



Les ressources du numérique HD et THD : vivre et travailler autrement

Il s'agit de répondre aux demandes actuelles et d'anticiper les besoins futurs de l'ensemble de la population et plus particulièrement ceux liés aux actifs et aux personnes âgées en termes de télé-services, mais aussi aux jeunes et aux ménages qui utilisent de plus en plus leurs téléphones mobiles pour consulter internet. Cependant, la maille plus lâche de l'armature territoriale et la faible concentration de poids de population engage à **un développement mesuré et à prioriser** compte tenu de la difficulté à financer les raccords au Très Haut Débit (THD), bien que la fibre optique ait été principalement installée le long de la RD1215 et en direction de Pauillac. C'est à ce jour la seule technologie durable permettant d'envisager le THD et qui sera vraisemblablement **la norme minimale dans dix ans**.

L'objectif n'est autre que de tendre vers une accessibilité et une connectivité durable du territoire, c'est à dire de créer **un « territoire intelligent »** (services créatifs et productifs, réduction des mobilités contraintes, modernisation des services publics) notamment sur les communes les plus fragiles en termes d'équipements et d'accessibilité

- **Réussir le déploiement d'une offre numérique en cohérence avec les ressources, les besoins et les fonctions du territoire :**

Sans conteste indispensable pour l'accès aux services aux personnes, privés et publics, le développement du réseau numérique doit cependant cibler en priorité la qualité des liaisons vers les espaces d'activités emblématiques ou stratégiques du territoire, afin de renforcer leur attrait. Il s'agira :

- **de manière prioritaire**, de cibler le raccordement au THD sur les sites d'activités existants ou projetés à Lesparre-Médoc & Gaillan-en-Médoc (Belloc, Epsilon Composites), Pauillac (Trompeloup), Castelnau-de-Médoc-Avensan (Pas du Soc 2), et enfin à Salaunes (Stelia Aerospace Composites) ;
- **de manière progressive**, de déployer la couverture en THD dans la Méduillienne en installant prioritairement des Points de Mutualisation vers les communes métropolisées du Sud Médoc où le marché privé des opérateurs numériques a des marges de progression.

- **Tendre vers une accessibilité et une connectivité durables du territoire**

Le développement du réseau numérique est incontournable pour l'avenir du territoire pour rendre accessible les services en ligne du commerce, de l'administration, de la banque, de la Poste, de la santé, du télétravail, de la formation à distance, aujourd'hui présents sur le territoire et qui continueront de monter en puissance dans les usages et les pratiques sociétales avec le développement de nouveaux services qu'il reste à inventer. Il s'agit dans les principaux usages actuels et futurs :

- de la qualité des liaisons vers les espaces d'activités et les services publics ;
- de la desserte des **« tiers lieux »**. Ces structures peuvent offrir de bonnes alternatives de télétravail à la mobilité contrainte : une pratique croissante dans les bassins d'emploi vastes et saturés tels que les espaces métropolisés. Ces tiers-lieux sont un des outils qui participent à l'attractivité et à la revitalisation des centres villes, des bourgs et des hameaux ;

- De repenser un « **territoire intelligent** » (services créatifs et productifs, réduction des mobilités contraintes, modernisation des services publics) notamment sur les territoires les plus fragiles en termes d'équipements et d'accessibilité.

• **Bâtir et constituer un socle performant pour un véritable développement local**

- Améliorer le niveau de puissance du Haut-Débit pour les territoires les plus éloignés (Ouest Méduillienne et communes estuariennes) comme Saumos, Brach, Le Temple, Le Porge et compléter le réseau mobile 3G sur les communes classées en « zones grises » (le littoral et les villages forestiers) ;

- Procéder à **une montée en débit** sur les communes de la façade estuarienne par des travaux d'amélioration du réseau ADSL (par remplacement progressif des câblages en cuivre) ;

- Accroître le niveau d'équipement du territoire en installant le THD dans les pôles principaux et les infrastructures publiques (écoles, collèges, lycées, hôpital/ clinique, maison de retraite, casernes de pompiers, maison de la solidarité et de l'insertion (MDSI) et leurs sites d'activités ;

- Relier les espaces de tiers-lieux des pôles structurants au THD (Castelnau-de-Médoc, Pauillac, Lesparre-Médoc) ;

- **Garder la faculté d'intervenir ultérieurement pour le déploiement du Très Haut Débit** dans le cadre d'une initiative publique en veillant à l'homogénéité de la couverture numérique pour renforcer à la fois les dynamiques et les initiatives économiques locales.



E I La dynamique de l'innovation : favoriser une économie innovante, en recherche d'autonomie

Un seul mot d'ordre pour le projet économique : diversifier l'économie productive comme l'économie résidentielle dans tous leurs aspects. Dans ce but, il est nécessaire d'innover et de valoriser toutes les ressources du territoire, de nouer des alliances.

Bordeaux Port Atlantique en projet ?

- Engager Bordeaux Port Atlantique à être acteur à part entière du développement du territoire, en collaboration avec le Pays Médoc, et pas seulement les communes directement concernées (Pauillac et Le Verdon) ;
- Maintenir et développer les liaisons fleuve-rail et ainsi favoriser les transports de matériaux par des voies plus respectueuses de l'environnement ;
- Utiliser le foncier et les infrastructures de Bordeaux Port Atlantique pour faciliter le développement des filières locales et en particulier de "gros composites" ;
- Valoriser le lien entre la « zone » d'équilibre de Lesparre et le Port de Pauillac ; S'engager dans le projet touristique.

Appuyer de nouvelles filières prometteuses

• **Les matériaux composites : se diversifier et croître sur place**

À ce jour la filière matériaux composites se distingue par un « essaimage » technique et industriel sur le territoire, autour d'Epsilon Composites (Gaillan-en-Médoc) et de Stelia Composites (Salaunes). La croissance de ce pôle sur le territoire du Médoc n'est pas acquise et le maximum de structures d'accueil, ainsi que l'accompagnement des entreprises existantes, sont nécessaires pour garantir son développement localement. La collectivité peut accompagner la filière avec :

- la création d'espaces d'accueil d'activités dans l'agglomération de Lesparre-Médoc (incluant Gaillan-en-Médoc) et dans l'environnement de Stelia Composites à Salaunes, permettant de conforter les deux principales entreprises mais aussi d'accueillir des sous-traitants.
- la création de formations adaptées au lycée de Pauillac ;
- la constitution d'un cluster, en lien avec le rail et les infrastructures de Bordeaux Port Atlantique. Sa déclinaison avec un incubateur, une pépinière d'entreprises, peut induire le développement d'une filière, s'appuyant sur les savoir-faire d'Epsilon et de l'établissement local de Stelia Composites.

• **Développer une économie associée à la production sylvicole.**

Jusqu'alors, l'activité sylvicole s'est limitée à la production de bois dont la transformation se faisait principalement en dehors du territoire, avec des valeurs ajoutées contraintes. Il paraît nécessaire de se donner les moyens de conforter cette activité fondamentale pour l'identité locale, avec la création d'espaces d'accueil dédiés.

. Se doter d'infrastructures d'accueil d'activités adaptées

Le projet économique du SMERSCoT autour des Composites favorise un projet d'aménagement qui optimise le foncier et la qualité des aménagements. Cette stratégie de développement économique repose sur la distinction entre **deux niveaux de sites d'activité** afin de renforcer la visibilité de l'offre de foncier économique sur l'ensemble du territoire du SMERSCoT et permettre un positionnement économique spécifique pour chaque site :

- **Les sites d'activités d'intérêt départementale, d'intérêt de Pays, ou d'intérêt SMERSCoT** : qui ont vocation à accueillir les filières d'excellence du territoire : Composites, bois, vins.

- En complément de l'accueil spécifique des activités de la sphère matériaux composites et du développement d'une filière bois sur le territoire, chaque communauté de communes doit pouvoir se doter d'un ou plusieurs **sites d'activités dits « d'intérêt local »**, pouvant accueillir l'artisanat local, d'éventuelles nouvelles grandes surfaces (limitées à des grandes surfaces généralistes), des TPE en recherche d'installation.

Ces espaces d'accueil doivent rester limités et répartis de manière cohérente, afin de ne pas générer une concurrence improductive entre les collectivités locales.

Les sites d'intérêt local (communal), d'une taille inférieure ou égale à 5 ha n'ont pas à être prescrits ou recommandés dans le SCoT. Néanmoins, il convient de leur appliquer les principes qui guident la création de tous les sites d'activité :

- vérification du remplissage des sites proches (y compris dans les communes voisines)

- qualité de programme et d'aménagement (pas de situation en étirement urbain au long des routes principales)

A l'échelle du SCoT, il conviendra de n'accueillir dans ces espaces que des activités qui ne peuvent trouver place (de par les besoins en surface ou leur nature) dans les centre-bourgs afin de limiter les installations des activités à caractère commercial en dehors du centre bourg et mettre fin aux installations d'activités dites traditionnelles en « zone » d'activité.

. Se donner les moyens de conforter l'offre commerciale et de services traditionnelle dans les bourgs et centre-ville structurés.

- Comme cela a été précisé par ailleurs, faciliter les installations, accompagner la modernisation des locaux d'activités, anticiper les départs en retraite, rechercher des repreneurs...

. Déployer une offre numérique en cohérence avec le projet économique du territoire – CF. Chapitre « Les ressources du numérique : vivre et travailler autrement »

- Cibler le raccordement au THD sur les sites d'activités emblématiques ou stratégiques du territoire à Lesparre-Médoc & Gaillan-en-Médoc (Belloc, Epsilon Composites), Pauillac (Trompeloup), Castelnau-de-Médoc-Avensan (Pas du Soc 2), et enfin à Salaunes (Stelia Composites) ;

- Créer des espaces de tiers-lieux dans les pôles principaux (Castelnau-de-Médoc, Pauillac, Lesparre-Médoc) reliés au THD ;

- **Le tourisme et l'oenotourisme, l'économie des loisirs : un gisement encore peu exploité**

La mise en place d'une stratégie touristique passe par plusieurs entrées à faire fonctionner en synergie :

- « **Destination Médoc** » : cette appellation, permettant de vendre la pluralité des richesses médocaines, comme une destination à part entière. Elle implique une nouvelle gouvernance et la définition d'une stratégie partagée et construite collectivement. Elle vise la valorisation d'une offre plurielle (océan, nature, campagne, estuaire, oenotourisme) organisée avec des produits touristiques construits à l'échelle du Médoc, et une offre d'hébergements diversifiée - **CF. chapitre 2-F « Les mobilités en réseau »**

- **Nouvelle gouvernance** : il s'agit de se donner les moyens d'organiser une stratégie touristique à l'échelle du Médoc et de dépasser les contraintes liées à des centres de décisions sans stratégie partagée ;

- Envisager la création d'un office de tourisme de pôle, à l'échelle et en liaison avec le PNR ;

- Créer et/ou moderniser les équipements d'accueil (tels que les maisons des vins) et leur mise en réseau ;

- Développer un maillage de l'offre en oenotourisme, en complémentarité de la « Cité du vin » de Bordeaux, pour accueillir des touristes, au-delà des appellations et des initiatives individuelles ;

- Compléter l'offre oenotouristique en développement par un tourisme environnemental et écologique, mais aussi de croisières ;

- Mettre en place une signalisation touristique à l'échelle du PNR, en particulier dans le Médoc viticole (le long de la RD2 « route des châteaux »).

- **Nouveaux produits** : le potentiel touristique médocain et du territoire du SMERSCoT plus particulièrement est à ce jour partiellement exploité. Il convient de se donner les moyens de valoriser l'existant et de le mettre en synergie ;

- Créer des passerelles entre le tourisme littoral et l'estuaire (oenotourisme, tourisme nature...) : le PADD, notamment dans sa cartographie (p. 38), propose le concept de mise en valeur des itinéraires transversaux entre le littoral atlantique et le littoral estuarien. Cette approche illustre la complémentarité de ces espaces (services, tourisme) et autorise notamment le développement touristique de l'espace estuarien en s'appuyant sur les capacités d'accueil du littoral.

- Intensifier le tourisme fluvial en envisageant (entre autres) des escales directes dans les châteaux, des excursions, et une valorisation touristique de l'estuaire ;

- Développer des activités de loisirs avec, par exemple, la création d'itinéraires cyclables, de randonnées en forêt, des parcours d'interprétations de la nature, mais aussi des parcours sportifs...

Une agriculture confortée et diversifiée

Quelque soit son produit, l'agriculture est un pan important de l'économie médocaine, porteuse de nombreux emplois.

Il convient donc de conforter « dans un esprit durable » les activités traditionnelles porteuses de richesses que sont la viticulture, la sylviculture ainsi que les autres formes d'agriculture.

- **Conforter l'activité viticole, majeure pour le territoire**

- Protéger les terroirs viticoles AOC quel que soit leur état de culture et affirmer leur rôle majeur dans l'économie du territoire ;
- Informer sur l'intérêt d'un usage raisonné des intrants dans le développement de ce secteur d'activité ;
- Conforter le mariage « viticulture prestigieuse/développement durable » en poursuivant une démarche déjà bien engagée par la profession.
- accompagner l'évolution de la viticulture vers la réduction, voire la suppression à terme, des pesticides ;
- Faciliter les productions en gérant au mieux les liens avec les secteurs habités ;
- Poursuivre la politique de compléments de revenus des exploitations avec le développement de l'oenotourisme.

- **Conforter l'activité sylvicole (pins et autres essences comme le robinier) :**

- Protéger raisonnablement le foncier sylvicole des empiètements excessifs (urbanisation désordonnée, activités hors-échelle, etc.)
- Se donner les moyens d'une gestion pérenne des massifs ;
- Favoriser l'installation de structures permettant une transformation locale ;
- Poursuivre les expérimentations de gemmage, porteuses de débouchés complémentaires. Si les résultats sont probants et économiquement viables, conforter le développement de la filière ;
- Favoriser tous débouchés locaux des productions de bois.

- **Conforter l'activité d'élevage, en particulier, dans les espaces bocagers et de marais**

- Utiliser l'opportunité du PNR pour mettre en place une appellation qualitative « Médoc » pour des productions locales (bœuf du Médoc, volaille du Médoc, mais aussi blé des mattes, ou l'agneau des prés-salés...);
- Soutenir ce type d'activité qui est la garantie d'une lutte contre l'enfrichement de ces secteurs ; qui permet de conserver des paysages remarquables et des secteurs de grande biodiversité.

- **Favoriser le développement de filières courtes :**

- Créer des fermes relais, (pépinières ou couveuses) pour faciliter les installations de jeunes exploitants ;
- Mettre en place des PPEANP (périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains) dans des espaces stratégiques. (Listrac-Médoc, Castelnau-de-Médoc, Lesparre-Médoc..., sites favorables au maraîchage...).
- Accompagner les installations de structures permettant de distribuer en filières courtes les productions locales.



Les perspectives des énergies nouvelles...et renouvelables

Le Médoc, dans son ensemble, à travers la charte du PNR, s'est emparé du sujet des énergies nouvelles : il est un territoire à fort potentiel pour le développement des énergies renouvelables, et de nombreux projets sont déjà en place. Les principales sources sont représentées : à court terme, photovoltaïque, éolien, biomasse (bois-énergie, et biogaz à titre secondaire) ; à plus long terme, la géothermie et les énergies marines et hydrauliques. Pourvoyeuses d'emplois locaux (en nombre limité), abondant les finances locales, ces activités industrielles sont d'intérêt général dans la phase de transition énergétique. **Les élus du SCoT sont favorables aux énergies nouvelles et renouvelables et souhaitent mobiliser du foncier pour des équipements énergétiques, en respectant la législation en vigueur sur le territoire.**

Elles présentent plusieurs éléments de fragilité :

- une fragilité économique, car subordonnée à de lourdes subventions publiques ;
- sauf à fabriquer sur place des éléments industriels, elles contribuent modérément à la prospérité locale ;
- elles sont soumises à des contraintes locales d'insertion et d'impact que les schémas d'ensemble régionaux méconnaissent.

Au-delà du Schéma Régional Éolien (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.** Dans le cadre du PADD, il convient de traduire cette stratégie en 2 axes :

- **Définir la place des EnR dans le projet énergétique du territoire**

- Adopter une stratégie de développement raisonné des EnR (photovoltaïque, éolien, énergie marine, et biomasse) qui ne se contente pas d'apporter sa contribution à une politique nationale, mais apporte aussi d'incontestables bénéfices au territoire du Médoc et du SMERSCoT dans notre cas.
- Bien que la charte du PNR établisse des mesures spécifiques vis-à-vis des implantations photovoltaïques et éoliennes, le dossier **des lieux d'accueil potentiels d'EnR**, abordé sans passion, est un volet indispensable du DOO pour traduire cette stratégie dans les documents de planification (SCoT, Agendas 21, PLU). Si des projets sont déjà à l'étude (notamment dans l'éolien) ou en cours de réalisation et de développement dans le photovoltaïque, la réflexion sera mise à nouveau en débat à l'occasion de la planification de ses thèmes dans **le futur PCAET, le Plan Climat Air Energie Territorial**, pour une meilleure efficacité et le maintien de l'intégrité des paysages et des patrimoines du territoire. Si l'échelle territoriale du Médoc dans son entier est la mieux à même de porter cette stratégie raisonnée, la question d'un Schéma d'application propre au territoire du SMERSCoT doit être étudiée dans le futur PCAET, identifiant les lieux pour les implantations des parcs d'énergies renouvelables (éolien et photovoltaïque, biomasse).



- Dans le cadre du futur PCAET, à l'étape de la Stratégie territoriale, et après une mise en débat, ces lieux potentiels de production d'énergies renouvelables pourront être définis, en fonction des besoins, des ressources et des contraintes du territoire : **occupation foncière et empreinte spatiale, cadre réglementaire, modalités d'intégration paysagère et environnementale des équipements**

• **Déployer des opérations de réhabilitation énergétique dans le bâtiment concomitamment au développement des énergies renouvelables.**

- Au-delà des bénéfices importants dans les dimensions environnementales, économiques et aussi sociale, la rénovation énergétique des bâtiments anciens sur le territoire du SMERSCoT contribuerait à la réduction de la précarité énergétique, au réinvestissement des hameaux et à la création d'emplois non délocalisables.

Les 2 projets d'OPAH multi-sites programmés dans les CDC Centre Médoc et Cœur Médoc devront inclure, à cette fin, un « volet énergie ».

F | Les mobilités en réseau : générer du brassage de biens et de personnes sur l'ensemble du Médoc, raconter le territoire dans toutes ses dimensions

S'agissant de la mise en réseau des principaux pôles urbains et secondaires, de l'usage de voies de communications capables de satisfaire à des besoins économiques, d'un maillage propre à s'affranchir de la seule influence radiale de la métropole, **(presque) toutes les composantes existent à ce jour, à l'exception « des réseaux de déplacements doux »**. Reste à définir la façon dont il convient de les révéler ou de les valoriser. Pour cela, deux principes majeurs s'inscrivent dans une vision économe et anticipatrice du futur :

- tous modes confondus, faire valoir la voix du Médoc ;
- bien exploiter l'existant plutôt que vouloir beaucoup investir ;
- se donner les opportunités et la possibilité d'agir sur le long terme.

L'échelle du SMERSCoT est globalement inadéquate pour aborder les problèmes d'accessibilité, de mobilité, de déplacements et de transports en Médoc, et a fortiori pour préparer les solutions d'envergure.

Des propositions pertinentes pour les déplacements de proximité peuvent être mises en place à l'échelle des communes et des intercommunalités, mais aucun problème de structure ne peut être résolu à cette échelle : « bouchon de Bordeaux », efficacité du train et de la RD 1215, transports collectifs.



C'est pourquoi il est préconisé de nouer une alliance entre les CdC du Pays ou les syndicats de SCoT (le Pays PNR pouvant peut-être jouer ce rôle) pour poser deux actes majeurs :

- la préparation d'un Plan Global de Déplacement intercommunal (PGD-i) à l'échelle du Médoc (transport urbain, ferroviaire, fluvial) permettant la réflexion et la mise en oeuvre de différents modes
- une intervention construite et autorisée dans les négociations entre AOT (les Autorités Organisatrices de Transports) qui décident des grandes infrastructures médocaines (Bordeaux Métropole, Conseil Départemental, Conseil Régional).

Par ailleurs, il s'agit d'initier le brassage des biens et des personnes sur l'ensemble du Médoc non pas dans une logique purement fonctionnelle et, somme toute, peu efficace d'un territoire que l'on ne ferait que **traverser** mais, au contraire, dans une démarche prospective basée sur la qualité des échanges et des liens d'un territoire qu'il convient, avant tout, de parcourir, de desservir et d'appréhender pour finalement **sy arrêter**.

La RD 1215 : travailler l'épaisseur, qualifier les usages

- **Identifier des séquences paysagères et urbaines qui rythment le tracé de la RD 1215 et articulent le territoire dans son épaisseur**

- Identifier des tronçons de route comme des routes-paysage remarquables et préserver leurs abords ;
- Mettre en scène les ouvertures sur le paysage traversé depuis la route : dégager les vues dominantes, aménager des aires d'arrêt pour quelques véhicules ou pour les cyclistes, renseigner les visiteurs sur le paysage traversé (sur sa géographie, son histoire) ;
- Créer des transversales dans l'aménagement de la route pour favoriser la découverte du pays du Médoc à partir de la RD1215 ;
- Réaménager les **entrées de ville** en enfouissant les réseaux aériens, en replantant les abords de la route par des arbres de hauts jets, en entreprenant des démarches de requalification paysagère, en organisant la signalétique et les pré-enseignes et en mettant en scène les repères architecturaux tels que les clochers ;
- Modifier l'aménagement de la route dans la traversée des hameaux et des villages pour inciter les automobilistes à ralentir à l'approche des habitations et sécuriser les traversées ;
- Traiter les carrefours comme autant de points d'accroche du territoire sur la couture.

- **Qualifier les abords de la voie**

- Maintenir des coupures d'urbanisation nettes entre les bourgs et les villes et limiter drastiquement toute nouvelle implantation le long de la voie, que ce soit activités ou habitats ;
- Recomposer des premiers plans plantés (alignements d'arbres) au-devant des immenses parcelles de maïs ;
- Créer une charte sur la signalétique liée à la route pour les pré-enseignes ;



- Traiter les abords des sites d'activités et notamment dans les entrées de ville ;
- Traiter les arrières des quartiers et des lotissements visibles en second plan depuis la voie (traitement paysager ou requalification par une frange bâtie de lisière).

- **Développer des usages alternatifs au tout automobile qui participent du renforcement du lien entre Castelnau-de-Médoc et Lesparre-Médoc dans un objectif de qualité des pratiques et des échanges**

- Prévoir la possibilité de développer un transport en commun performant (comportant des éléments de site propre dans les goulots d'étranglement) reliant les villes de Castelnau-de-Médoc, Listrac-Médoc, Saint-Laurent-Médoc et Lesparre-Médoc ;
- Améliorer la sécurité des déplacements, notamment pour les piétons et les 2 roues ;
- Prévoir une épaisseur paysagère de part et d'autre de la voie permettant d'y intégrer des liaisons douces ;

- **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.**

La traversée médocaine Lacanau/Pauillac - intensifier les flux touristiques

Lacanau représente le principal pôle touristique du littoral pour des activités essentiellement liées à l'océan. Pauillac propose un tourisme à caractère plus « patrimonial » lié notamment à l'œnotourisme et au tourisme fluvial. Ces deux pôles touristiques dialoguent peu, se cantonnant à des usages très locaux. Dans ce qui pourrait apparaître comme la marque touristique du Médoc, il convient de proposer un redéploiement des activités touristiques sur l'ensemble du territoire dont l'offre ne demande qu'à se diversifier, en intégrant la dimension de tourisme vert ou forestier.

- **La traversée médocaine, axe touristique teinté bleu, vert et pourpre,** permettrait de traiter un lien entre les deux pôles principaux de Lacanau et de Pauillac en s'appuyant sur un réseau existant à aménager et mettre en valeur (trames paysagères et tracés existants) et offrirait un accès privilégié aux différentes infrastructures touristiques essaimées sur le territoire.

Il s'agit aussi de proposer des vocations et un statut à ce qui constitue aujourd'hui l'interface entre le Médoc "métropolitain" et le Médoc "finistère".

- **Mettre en valeur des continuités de parcours de nature différentes pour des usages de loisirs et de tourisme**

- Organiser des circuits de découverte nature et œnotourisme pour les touristes du littoral ;
- S'appuyer sur la trame verte et bleue pour initier des parcours de loisirs ou sportifs. Mettre en place des itinéraires variés de traversée du Médoc (transport en commun saisonnier, 2 roues, randonnées, ...) appuyé sur les structures paysagères (cours d'eau, chemins...) et les routes existantes ;



- Aménager les voies et renforcer la signalétique. Créer une signalétique pour les différentes pratiques à partir d'une information centralisée.

- **Prévoir la distribution et l'accroche d'infrastructures touristiques diversifiées entre le littoral et la façade estuarienne**

- Développer des infrastructures de tourisme vert dans l'espace forestier ;
- Offrir des haltes touristiques et de loisirs variées à but pédagogique, de visites culturelles ou patrimoniales, de jeux et de loisirs (exemple carrière d'Avensan) ;
- Conserver une identité ancrée sur la présence forte de la nature dans son caractère vaste et étendu pour des rythmes de vie apaisés et calmes.

Relancer le chemin de fer, comme axe essentiel du transport collectif

Le statu quo actuel d'une ligne unique et **d'un service en déshérence** est **insoutenable**. Le projet de territoire du SMERSCoT (en lien avec le PADD de la Pointe du Médoc) repense sa mobilité et son développement par la relance du chemin de fer en rétablissant progressivement la performance du rail par des efforts constants et diversifiés, dans tous les domaines : infrastructures, tracés, gares multimodales, rabattements et cohérence des transports publics, et enfin – et surtout – **une exploitation de qualité**.

- **Améliorer la desserte ferroviaire du territoire pour répondre aux besoins de déplacement**

- **Pour les voyageurs**, poursuivre la modernisation de la ligne Bordeaux-Le Verdon : rames, régularité, vitesse commerciale et augmenter la fréquence des TER au delà de Macau ; instaurer des services express.

- **Pour le fret**, amplifier le service fret pour appuyer les filières prometteuses en lien avec le rail et les infrastructures de Bordeaux Port Atlantique pour constituer un cluster (Composites et mâts d'éoliennes) et favoriser les déplacements des matériaux par un embranchement spécifique depuis le futur quartier d'activité de la Maillarde derrière la gare de Lesparre-Médoc ? Cette mobilisation des capacités en fret ferroviaire, associé à Bordeaux Port Atlantique, et au projet industriel du Verdon et de Lesparre-Médoc peut faire de Pauillac un partenaire économique estuarien. - **CF. Chapitre 2-D « La dynamique d'innovation ».**

- **Rendre les transports en commun performants et attractifs**

- Supprimer la rupture de charge à l'entrée de la Métropole pour **rétablir un accès direct au centre de Bordeaux** par le terminus de Ravezies pour rendre l'utilisation de l'outil ferroviaire à son optimum : on peut dès lors placer le chemin de fer dans le "mix" des moyens alternatifs à l'automobile "autosoliste" ;

- **S'articuler au 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 ;

- Permettre **l'intermodalité à partir des gares**, afin d'améliorer leur fréquentation et d'assurer des relations de proximité. Dans cette optique,

il est opportun de repenser le territoire pour valoriser le chemin de fer existant: avec l'aide du conseil départemental , il s'agit également d'organiser de manière complète une desserte efficace de St Laurent et Castelnau- de-Médoc qui ne bénéficient pas de desserte ferroviaire, en incitant le rabattement des cars interurbains vers les gares de Pauillac et Moulis-en-Médoc ; mais aussi sur les sites touristiques les plus fréquentés (Pauillac, Le Porge notamment) en terme de redéploiement des flux touristiques ;

- Améliorer la coordination entre les autorités organisatrices (département et région) concernant l'offre des lignes Transgironde en lien avec les haltes ferroviaires de Moulis-en-Médoc, Pauillac et Lesparre-Médoc pour créer des conditions de rabattement et multimodales efficaces en grand progrès actuellement : covoiturage, moyens doux pour la proximité et le rabattement.

- **Entreprendre un dialogue constructif avec la métropole pour mieux organiser les flux du week-end vers les plages du Porge.**







ÉLABORATION DU SCOT
MÉDOC 2033



 Nicolas Mugnier

ARCUS daniel mandouze

Jean Marieu JMU



COHÉO
Nathalie PINEL

Agence Folléa-Gautier
Paysagistes DPLG - Urbanistes



Société
Rivière Environnement

