



Diagnostic du territoire
— TOME IV

**Synthèse de l'analyse AFOM
et des enjeux territoriaux**

JUIN 2014

Des villes et des hommes

 Nicolas Mugnier

ARCUS daniel mandouze

Jean Marieu JMU



 pierre lascabettes
architecte dplg - urbaniste et opqu

Agence Folléa-Gautier
Paysagistes DPLG - Urbanistes

COHÉO



Société
Rivière Environnement

1 | Tableaux de synthèse de l'analyse AFOM

1-1 Un territoire « contre nature...tout contre »	I 3
1-2 Les gens d'ici : démographie, vie sociale	I 4
1-3 Travailler au pays	I 5
1-4 Se déplacer et communiquer dans le Médoc	I 6
1-5 Habiter le territoire « en prise directe avec les éléments »	I 7
1-6 Valeurs et contraintes environnementales (E.I.E)	I 8
Analyse AFOM détaillée issue de l'Etat Initial de l'Environnement (E.I.E)	I 9
1-7 La question énergétique	I 10
1-8 Une gouvernance pour construire le territoire	I 10
1-9 Tableau de synthèse du Diagnostic	I 11

2 | Synthèse des enjeux globaux

2-1 Le Paysage, en quête d'identité	I 12
2-2 « Ménager l'Environnement » (protection et valorisation de la nature, gestion économe des ressources rares)	I 14
2-3 Enjeux de développement économique, social, et « performance territoriale »	I 17
Le projet d'accueil : « faire société » localement	I 17
En recherche d'autonomie, une économie d'innovation	I 19
Communication(s), mobilité(s) rénovée et « performance territoriale »	I 21
2-4 Aménagement et urbanisme : « <i>necessitas, commoditas, voluptas</i> »	I 22
2-5 La construction du territoire, un enjeu de gouvernance	I 24

3 | Synthèse des enjeux territoriaux

3-1 La « couture » médocaine, l'épine dorsale, la « bande active »...	I 26
3-2 La bande littorale, la fenêtre du Porge : vivre en secteur d'Equilibre Naturel (SEN)	I 27
3-3 Le plateau landais et le quadrant métropolisé : jusqu'où ?	I 27



1 | Tableaux de synthèse de l'analyse AFOM

1-1 | Un territoire « contre nature...tout contre »

Atouts	Faiblesses
<p>Les sept valeurs paysagères unitaires et identitaires du SCoT médoc 2033 :</p> <p>Les grandes étendues de nature aux portes de Bordeaux Métropole : l'océan, les dunes, les forêts, les vignes, les marais, l'Estuaire, tout est grand dans le Médoc.</p> <p>Le jardin viticole des territoires d'appellation Médoc et Haut Médoc</p> <p>Le littoral estuarien de St Julien de Beychevelle à Bégadan</p> <p>La fenêtre océanique autour du Porge</p> <p>Les marais aux portes de Lesparre</p> <p>La campagne, « couture Médocaine » de part et d'autre de la RD1215</p> <p>Le patrimoine construit des bourgs viticoles, des rives de l'estuaire et des airials de la lande</p>	<p>Une « campagne » médocaine consommée, sans organisation générale entre les parties naturelles, agricoles, forestières et bâties.</p> <p>La RD 1215, une vitrine du territoire dévalorisée par l'accumulation de bâtiments d'activités et de panneaux publicitaires le long de la voie.</p> <p>Des bords d'estuaire oubliés, peu accessibles et sans continuités douces au bord de l'eau.</p> <p>Un paysage de pinède insuffisamment diversifié</p> <p>Des paysages de marais peu valorisés et peu connus</p> <p>Des espaces naturels peu accessibles et peu mis en valeur pour leurs usages urbains (manque de chemins et de signalétique).</p> <p>Un cœur viticole médocain trop intensif, perdant son image qualitative de parc ou de jardin.</p> <p>Le littoral du Porge, un espace naturel fragile, surfréquenté à certaines périodes</p>
Opportunités	Menaces
<p>La conservation du contraste entre la ville et sa couronne naturelle (notamment sur les marges sud du territoire autour de Castelnau-de-Médoc), à faire valoir vis-à-vis de la métropole bordelaise</p> <p>Un paysage soigné, original et identitaire, révélateur du territoire médocain</p> <p>Le littoral estuarien, un lieu qui parle de toute l'histoire du Médoc, de son activité portuaire, son patrimoine bâti, ses exploitations viticoles et agricoles, son patrimoine naturel</p> <p>Un plan d'actions pour la valorisation de l'estuaire mis en œuvre sous la direction du SMIDDEST (restauration en cours des quais de Pauillac)</p> <p>Des espaces naturels ou pâturés qui apportent une diversité dans les paysages médocains</p> <p>Des lieux pour la découverte de la nature, faune et flore, notamment dans les marais</p> <p>Des paysages de campagne riches et complexes, qui associent pinède, forêt de feuillus, vignes, prairies et villes. C'est là que l'essentiel du développement de l'urbanisation s'opère.</p>	<p>Une fragilisation de la « Grandeur Nature » par une urbanisation diffuse dans l'aire d'influence de Bordeaux Métropole.</p> <p>Une perte de l'identité des bourgs et affaiblissement de l'identité médocaine, de son caractère et de son attractivité spécifique</p> <p>Des paysages bâtis en voie de dégradation au centre et de banalisation en périphérie.</p> <p>Une dégradation des lisières urbaines, notamment pour les bourgs forestiers qui « consomment » la forêt de feuillus et les prairies en périphérie du bourg.</p> <p>La transformation des airials ruraux en zones périurbaines.</p> <p>Une réduction des espaces de respiration entre les bourgs le long de la RD1215 par le développement de zones d'activités et de lotissements.</p> <p>Un « appauvrissement » du paysage viticole avec la suppression des structures végétales en limite de parcellaire (haies, petits bois, arbres isolés,..)</p>



1-2 | Les gens d'ici : démographie, vie sociale

Atouts	Faiblesses
<p>Une attractivité réelle à différents titres (cadre de vie, accessibilité financière, relations avec la métropole)</p> <p>De multiples modes d'attachement au territoire, à ses valeurs et à ses symboles (nature, paysages, qualité de vie, art de vivre)</p> <p>Une dynamique démographique globale, bien qu'inégalement répartie (en 10 ans : + 17% sur les communes desservies par la D 1215, + 37% dans la partie océane)</p> <p>Un tissu associatif dynamique et intégrateur, des appétences pour les initiatives locales et événements populaires</p> <p>La nature comme valeur commune et vecteur d'usages multiples</p>	<p>Une image négative qui perdure en dépit des atouts du territoire et de l'attachement qu'il suscite</p> <p>Un déséquilibre dans les dynamiques socio-démographiques entre le sud et le nord</p> <p>Une montée constante des prix fonciers au sud</p> <p>Une production de logements monolithique (individuel en accession) qui ne répond pas aux besoins de toutes les catégories de population ; un net déficit en locatif, en logement social et en logement spécifique (jeunes, personnes âgées, PLAI...)</p> <p>Des liens sociaux fréquemment cloisonnés : situations résidentielles déconnectées de la vie locale, culture de l'entre-soi, quelques groupes ou catégories stigmatisées</p> <p>Conjonction par endroits d'une pauvreté structurelle et d'une pauvreté conjoncturelle, notamment au cœur des villes (Pauillac, Lesparre)</p> <p>Un rapport à la nature individualisé, spécialisé voire antagonique (traditions vs loisirs, consommation <i>versus</i> protection)</p> <p>Peu de structures culturelles (manque d'équipements emblématiques et fédérateurs ?)</p>
Opportunités	Menaces
<p>Une capacité de régénération de la population en raison de l'attractivité résidentielle d'une grande part du territoire</p> <p>Un potentiel en matière d'habitat diversifié et innovant en raison d'un foncier attractif et d'un parc ancien disponible à revaloriser dans les bourgs</p> <p>Des opportunités de développement sur un territoire encore largement préservé (tourisme, nature...) mais bénéficiant néanmoins des ressources de la métropole</p> <p>Un développement de l'espace métropolitain qui peut être considéré comme un vecteur de dynamisation</p>	<p>L'accueil croissant d'une précarité exportée de l'agglomération, notamment en raison de la présence d'un gisement d'habitat dégradé dans les bourgs</p> <p>Des secteurs et des catégories d'habitants très à l'écart des dynamiques d'évolution (littoral estuarien)</p> <p>Une autonomisation et un repli des secteurs porteurs, à l'instar de la vigne par exemple</p> <p>Des résistances au changement non négligeables : chasseurs, propriétaires viticoles, retraités, propriétaires de résidences secondaires,...</p> <p>Un développement de l'espace métropolitain qui peut être considéré comme dévastateur</p>



1-3 I Travailler au pays

Atouts	Faiblesses
<p>Un pôle d'emplois majeur (près de 17 000 emplois, 58 % des emplois du Médoc)</p> <p>Un territoire internationalement connu (vignoble prestigieux, la côte atlantique)</p> <p>Des secteurs d'activités porteurs en développement comme les matériaux composites (2 entreprises majeures sur le territoire)</p> <p>Un tourisme « évident » avec l'océan, la viticulture, l'estuaire</p> <p>Le Pays, mobilisateur d'une politique touristique commune</p> <p>Une saison touristique qui tend à s'étendre au delà de la période estivale</p> <p>Le développement de l'oenotourisme</p> <p>Le développement des croisières sur l'estuaire</p> <p>Une agriculture relativement diversifiée, par un élevage de qualité (bovins, ovins, volaille...)</p> <p>Un massif forestier de taille conséquente</p> <p>Des communes structurantes, qui offrent des commerces et services importants (Pauillac, Lesparre, Castelnau)</p> <p>Une solidarité économique exceptionnelle (le club des entrepreneurs du Médoc).</p> <p>Une couverture numérique satisfaisante</p>	<p>Une image principalement centrée sur le littoral et l'activité viticole</p> <p>Une dépendance économique vis à vis de l'agglomération bordelaise</p> <p>Des centres villes, centres bourgs fragilisés voire dévitalisés dans leur tissu commercial (souvent au profit de la grande distribution ou d'un développement commercial en périphérie)</p> <p>Une activité viticole hétérogène</p> <p>Une gouvernance difficile entre les acteurs touristiques</p> <p>Un tourisme de masse consommateur du littoral et coûteux pour la commune du Porge</p> <p>Une saison touristique qui peine tout de même à se développer en dehors des 2 mois d'été</p> <p>Des labels agricoles inexploités, comme l'agneau de Pauillac</p> <p>Un massif forestier peu valorisé (faible valeur ajoutée de la production, parcellaire fragmenté, multitude de petits propriétaires, peu de possibilité d'investissement...)</p> <p>Un chapelet de zones d'activités peu qualifiées</p> <p>Une lisibilité difficile de l'attractivité du Grand Port de Bordeaux (GPMB)</p>
Opportunités	Menaces
<p>Les infrastructures du Grand Port de Bordeaux (GPMB), ainsi que ses espaces fonciers réservés</p> <p>La zone d'équilibre départemental autour des composites à Gaillan-Lesparre</p> <p>Des entreprises suffisamment nombreuses pour constituer un cluster « Matériaux Composites »</p> <p>Des sols qui permettent une diversification des cultures, comme le maraichage dans la « couture médocaine »</p> <p>Des possibles développement des filières courtes en agriculture</p> <p>Le retour relatif du gemmage</p> <p>La qualité du milieu naturel comme facteur d'attractivité avec le futur label Parc Naturel Régional</p> <p>Un potentiel de touristes conséquent lié à l'attractivité du littoral</p> <p>Les relations « marketing » avec la future Cité des civilisations et du vin</p> <p>Le passage des 2 voies de Saint Jacques de Compostelle (depuis Soulac et Lamarque), la route de l'estuaire</p>	<p>Un accroissement de la dépendance vis à vis de l'agglomération bordelaise</p> <p>Des entreprises du secteur des matériaux composites peu organisées vis à vis de la mondialisation du marché</p> <p>Une déprise forestière en faveur de l'urbanisation</p> <p>Une diminution majeure de la SAU, quand il ne s'agit pas de la viticulture</p> <p>Des emplois agricoles (et surtout viticoles) de plus en plus externalisés</p> <p>Des centres bourgs sans commerce au profit des pôles principaux</p> <p>L'érosion des plages du littoral et le risque (lointain ?) d'une déprise touristique</p> <p>Des infrastructures « fantômes » du Grand Port de Bordeaux</p>



1-4 | Se déplacer et communiquer dans le Médoc

Atouts	Faiblesses
<p>Un réseau routier important, hiérarchisé et particulièrement dense et maillé dans la partie estuarienne</p> <p>Un réseau de pistes cyclables bien développé sur la partie océane</p> <p>Un accès relativement facile à l'aéroport, une liaison ferroviaire directe à la gare LGV</p> <p>Une relative proximité en voiture entre lieux de travail et lieu d'habitat</p> <p>L'estuaire de la Garonne, voie de communication historique, utilisée dans le transport de marchandises et le tourisme fluvial</p> <p>Une couverture du territoire en Haut Débit et un accès aux multiples services</p> <p>Un potentiel pour réduire les distances de déplacements en voiture (covoiturage, tiers-lieux, points-relais)</p> <p>Des usages de plus en plus novateurs et en pleine expansion (plateformes de covoiturage, projet de tiers-lieux)</p> <p>Une dynamique régionale qui accompagne le développement de la fibre, à travers la e-santé</p>	<p>Des temps de parcours de plus en plus longs pour se rendre dans l'agglomération bordelaise, ce qui entrave les relations avec le Médoc</p> <p>Les traversées de Listrac et de Lesparre par la RD1215</p> <p>Une offre ferroviaire lente et peu fiable</p> <p>Un réseau de pistes cyclables encore à développer dans la partie estuarienne</p> <p>Des pics d'utilisation des infrastructures routières très marqués en période touristique, notamment en direction de l'Océan (D10 Le Porge ; D6 Lacanau)</p> <p>La couverture partielle en Très Haut Débit (un enjeu important sur Le Porge)</p>
Opportunités	Menaces
<p>La percée du bouchon routier du Taillan-Médoc</p> <p>Des efforts de la Région pour moderniser le service ferroviaire et du Conseil Général pour le service en car Transgironde</p> <p>La mutualisation de l'infrastructure ferroviaire pour le transport de personnes et de marchandises entre le Verdon et Bordeaux</p> <p>Un possible maillage de la partie estuarienne avec des modes doux</p> <p>Le développement de la e-santé pour rendre plus performant et plus accessible le Très Haut Débit (couvrant les besoins d'une population vieillissante)</p> <p>Un effet générationnel qui va conduire à des usages et des besoins encore plus accrus</p>	<p>Une congestion croissante du système routier bordelais qui rendrait les relations encore plus longues et qui perturberait la bonne accessibilité au Médoc</p> <p>Le développement d'un modèle territorial trop tourné vers l'automobile et qui laisse peu de place pour une politique en faveur des espaces piétons et des pistes cyclables</p> <p>La possible forte montée du coût des carburants qui pénaliserait les populations les plus fragiles en l'absence de modes alternatifs pratiques</p> <p>Un risque de ne pas satisfaire les demandes des entreprises, des habitants et des touristes</p> <p>Une perte en terme d'attractivité</p>



1-5 | Habiter le territoire « en prise directe avec les éléments »

Atouts	Faiblesses
<p>Une urbanité et des paysages construits qui se sont fabriqués en communion avec les éléments (l'eau, la terre, l'air et le soleil)</p> <p>Une architecture variée, des formes urbaines adaptées aux milieux et aux paysages, tout un héritage vernaculaire à réinventer</p> <p>Des noyaux urbains d'origine rurale qui structurent bien le territoire et résistent à l'émiettement urbain</p> <p>La RD1215, épine dorsale, à l'interface des deux principales identités médocaines, Landescots et Ribeyrous</p> <p>Des pôles urbains qui maillent le territoire et participent d'une offre urbaine diversifiée</p>	<p>Des modèles de développement urbains récents déconnectés des contextes qui tendent à banaliser les paysages et à se couper de la vie locale</p> <p>Un modèle pavillonnaire qui tend vers l'éparpillement, le mitage ou la désorganisation des structures urbaines existantes</p> <p>Des constructions traditionnelles, dans les centres-bourgs, délaissées et vétustes, et pour certaines difficilement réappropriables du fait de leur absence d'espaces extérieurs et de réseaux adaptés</p> <p>Un patrimoine rural fragilisé et abandonné (absence de réseaux et d'assainissement)</p> <p>Une attractivité territoriale déséquilibrée : un basculement d'attractivité de la rive estuarienne vers la côte océane</p> <p>La RD1215 ne raconte pas le territoire qu'elle traverse</p> <p>Les récentes déviations qui contournent les villes et où on ne perçoit que les arrières depuis la RD1215</p>
Opportunités	Menaces
<p>Des réflexions urbaines ou des projets qui s'amorcent sur les principaux pôles urbains (Castelnau, Lesparre, Pauillac) dans une perspective de reconquête urbaine et de requalification des centralités</p> <p>La RD1215, la principale voie de distribution du Médoc et dont le croisement des transversales (routes et esteyes), constituent des lieux de convergence et d'articulation, supports à nouvelles organisations urbaines</p> <p>La force des éléments qui s'exprime à travers l'intensité des paysages</p> <p>La vacance d'un certain patrimoine construit viticole, potentiellement apte à se régénérer</p> <p>L'émergence de petites communes qui deviennent des polarités secondaires (St Laurent, St Hélène)</p> <p>Une pression foncière métropolitaine qui s'exerce vers l'ouest, accentuée par l'attractivité littorale</p>	<p>Une RD1215, réduite aux seuls usages routiers, imperméable aux territoires traversés : une urbanisation linéaire d'activités commerciales sans qualité aux entrées de villes</p> <p>Une inadaptation du bâti et des formes urbaines aux enjeux climatiques liés au réchauffement</p> <p>Une urbanisation repliée sur elle-même, ignorant son contexte et conduisant à la banalisation</p> <p>Côté estuaire, un patrimoine urbain et architectural à l'abandon ; une banalisation et une dévalorisation accélérée de la ville littorale</p> <p>Des petites communes de la Médullienne qui deviennent des cités dortoirs au détriment de la vie sociale et de la diversité</p> <p>La pression foncière de l'activité viticole qui tend dans certains cas à la disparition du petit patrimoine bâti et des hameaux</p>



1-6 | Valeurs et contraintes environnementales (E.I.E)

Atouts	Faiblesses
<p>Des caractéristiques géologiques et pédologiques offrant une diversité en termes d'habitats naturels (landes, zones humides, milieux forestiers, milieux prairiaux, etc.), favorable à la présence d'espèces protégées</p> <p>Un réseau hydrographique dense façonnant le territoire (esteyes, jalles de Castelnaud, de St Laurent, marais de Lesparre, crastes de la forêt médocaine, estuaire et océan), entre eau douce et eau salée, rythmé au fil des marées</p> <p>Un territoire riche, peu fragmenté avec des continuités écologiques relativement fonctionnelles et une très faible artificialisation des sols</p> <p>Un couvert boisé important, véritable puits de carbone et ayant un rôle important pour le renouvellement de l'air</p> <p>Un territoire relativement préservé des nuisances</p> <p>La présence de plan de prévention des risques approuvés (inondation, avancée dunaire et recul du trait de côte, incendie et feux de forêts, PPRT)</p>	<p>Un massif dunaire soumis à des phénomènes d'érosion éolienne et marine et à une forte pression anthropique en période estivale</p> <p>Un massif boisé fragilisé par les aléas climatiques</p> <p>Des milieux remarquables menacés par des pratiques intensives liés à l'agriculture, la sylviculture et la viticulture, une déprise agricole, des pressions liées au développement des centres urbains, etc.</p> <p>Des aptitudes des sols souvent peu favorables à la mise en place d'assainissement autonome et des STEP arrivant souvent à saturation</p> <p>Des ressources en eau souterraines inégalement réparties et souvent déficitaires</p> <p>Des secteurs d'habitat ou d'activités directement soumis au risque inondation et/ou mouvement de terrain</p> <p>Peu d'alternative à l'utilisation de la voiture, déplacements longs</p>
Opportunités	Menaces
<p>Des nombreuses études menées pour comprendre le fonctionnement de la dynamique dunaire</p> <p>Un réseau d'acteurs développé et actif sur le territoire (CEN, conservatoire du littoral, Pays Médoc, Conseil général, SMEGREG, etc.)</p> <p>La protection de la ressource en eau considérée comme un enjeu majeur se traduisant par différents documents (SDAGE, SAGE) et programmes d'actions (sensibilisation, distribution de kits hydroéconomiques, recherche de ressources de substitution, etc.)</p> <p>Un réseau d'acteurs important intervenant sur le massif forestier permettant une bonne surveillance par rapport au risque incendie</p>	<p>La multiplication de la fréquence et de l'intensité des tempêtes en lien avec le réchauffement climatique</p> <p>L'augmentation des transferts de polluants vers les milieux naturels sensibles (cours d'eau, crastes, zones humides) favorisée par la topographie</p> <p>Le manque de ressources en eau dans le cas où une politique forte ne serait pas mise en place</p> <p>Une saturation en période estivale (augmentation de la quantité des déchets à traiter, des déplacements et des nuisances, pression supplémentaire sur la ressource en eau)</p> <p>Un territoire partiellement concerné par des PPR approuvés (exemple du Porge pour le risque feux de forêt)</p> <p>Une concurrence entre productions sylvicoles pour la production de biomasse et filières sylvicoles traditionnelles</p> <p>Un développement des projets non maîtrisé en opposition avec la nécessité de maîtriser la consommation en espace, de préserver les continuités écologiques et les espaces agricoles et sylvicoles</p>



Analyse AFOM détaillée issue de l'Etat Initial de l'Environnement

BIODIVERSITÉ	BIODIVERSITÉ		RESSOURCE EAU	
	Atouts	Faiblesses	Atouts	Faiblesses
	<p>Un territoire riche, peu fragmenté avec des continuités écologiques relativement fonctionnelles</p> <p>Des corridors d'intérêt supra régional</p> <p>Un couvert boisé structurant et bien préservé, véritable puits de carbone et ayant un rôle important pour le renouvellement de l'air</p> <p>La présence d'espèces patrimoniales protégées (Loutre d'Europe, Vison d'Europe, Cordulie à corps fin, Agrion de mercure, etc.)</p> <p>Une très faible artificialisation des sols avec une dominance des espaces naturels, forestiers et agricoles</p>	<p>Peu d'espaces d'inventaires et de protection réglementaire</p> <p>Des pratiques intensives dans le cadre de l'exploitation des pins, de la vigne et de l'agriculture</p> <p>Des milieux naturels remarquables, tels que les lagunes, disséminées sur l'ensemble du plateau landais, avec une tendance à disparaître</p> <p>Une problématique des espèces invasives</p> <p>Une déprise agricole entraînant la disparition de milieux remarquables (prairies, etc.)</p> <p>Des pressions urbaines fortes s'exerçant sur les milieux (zones humides, ripisylves, etc.) au niveau des principaux pôles urbains de Sainte-Hélène, Le Porge, Castelnaud-de-Médoc, Lesparre-Médoc et Pauillac</p>	<p>Une bonne qualité de l'eau distribuée</p> <p>Des rendements en général bon</p> <p>Un important couvert forestier ayant un rôle dans le cycle de l'eau (filtre naturel, ralentissement des ruissellements, etc.)</p> <p>Des masses d'eau rivière présentant une bonne qualité</p>	<p>Des ressources en eau souterraines inégalement réparties et souvent déficitaires</p> <p>Une eau provenant exclusivement des nappes profondes</p> <p>Une forte pression sur la ressource en dehors du périmètre du SMERSCOT (communes littorales, CUB)</p> <p>Une demande en eau potable qui augmente fortement en période estivale sur certaines parties du territoire</p> <p>Des dépassements des valeurs réglementaires constatés pour le taux de fluor sur la commune d'Avensan résultat de la minéralisation de la nappe dans laquelle le forage de Villegeorges prélève l'eau</p> <p>Une forte pression liée à l'irrigation agricole</p> <p>Un assainissement collectif souvent peu développé et des capacités résiduelles de STEP faibles, voire nulles</p> <p>Des problèmes d'eau parasite dans les STEP</p>
	Opportunités	Menaces	Opportunités	Menaces
	<p>Le projet de Parc Naturel Régional répondant à la nécessité de prise en compte et de valorisation de ces richesses</p> <p>L'action du CEN, du conservatoire du littoral et du Pays Médoc permettant d'avoir une meilleure connaissance du patrimoine naturel</p> <p>La validation des DOCOB et des programmes d'actions</p> <p>L'application de la loi Littoral</p>	<p>Les pressions liées à l'artificialisation des milieux entraînant leur dégradation et une fragmentation des continuités écologiques avec le développement de déviations (cas de Lesparre-Médoc), le développement des centres urbains en frange de ces continuités (Sainte-Hélène, Le Porge, Castelnaud-de-Médoc, Lesparre-Médoc et Pauillac)</p> <p>De nombreuses menaces pesant sur le massif des landes de Gascogne : tempête, parasites, etc.</p> <p>L'augmentation des rejets dans les milieux aquatiques et les zones humides</p>	<p>La mise en place de périmètres de captage permettant de mieux préserver la ressource</p> <p>La protection de la ressource en eau constituant un enjeu majeur se traduisant par différents documents (SDAGE, SAGE)</p> <p>Les nombreuses actions mises en place (sensibilisation, distribution de kit hydro économe, recherche de ressources de substitution, etc.)</p> <p>La Mission Aménage-eau du Conseil général</p> <p>La présence et accompagnement du SMEGREG</p>	<p>Une topographie favorisant les transferts de polluants vers les milieux naturels sensibles</p> <p>L'augmentation des populations, pression supplémentaire sur la ressource</p> <p>Des ressources en eau pouvant manquer (déjà le cas sur certains syndicats)</p> <p>Une saturation des stations d'épuration des eaux usées</p>
NUISANCE	NUISANCE		RISQUE NATUREL ET TECHNOLOGIQUE	
	Atouts	Faiblesses	Atouts	Faiblesses
	<p>Des eaux de bonne qualité pour la baignade</p> <p>Des zones humides et des boisements contribuant à l'épuration des eaux</p> <p>Une qualité de l'air globalement bonne (dispersion des pollutions par les vents, couvert boisé puits de carbone, renouvellement de l'air)</p> <p>Une collecte des ordures ménagères performantes et un bon taux de valorisation</p> <p>Un classement sonore des infrastructures de transports</p>	<p>L'état méconnu des pollutions potentielles des sites</p> <p>Des déchèteries en nombre insuffisant sur le Médoc (3/4 sites supplémentaires nécessaire d'après le schéma départemental)</p> <p>Un trafic important sur les départementales engendrant des nuisances au niveau des zones agglomérées</p> <p>Peu d'alternative à l'utilisation de la voiture, déplacements longs</p>	<p>Des zones à risque identifiées et des risques connus permettant une bonne prise en compte dans l'aménagement du territoire</p> <p>Des plans de prévention inondation, avancée dunaire et recul du trait de côte, incendie et feux de forêts approuvés</p> <p>Un PPRT approuvé pour les deux sites SEVESO seuil haut</p> <p>Un littoral préservé limitant les risques pour les biens et les personnes par rapport aux risques littoraux</p>	<p>Des risques naturels et technologiques non négligeables, présents sur le territoire (inondations, mouvements de terrain, nucléaire, etc.)</p> <p>Des zones d'habitat présentes sur des sites soumis aux mouvements de terrain</p> <p>Des secteurs d'habitation et d'activités industrielles directement soumis au risque d'inondation</p>
	Opportunités	Menaces	Opportunités	Menaces
	<p>L'inventaire BASIAS et BASOI permettant de garder la mémoire des sites susceptibles d'être pollués</p> <p>Des actions de sensibilisation sur le tri des déchets et des biodéchets par le SMICOTOM</p>	<p>Une augmentation de la quantité de déchets à traiter, des déplacements et des nuisances en lien avec l'accroissement de la population</p> <p>Une saturation en période estivale</p>	<p>De nombreuses études menées pour comprendre le fonctionnement de la dynamique dunaire et ainsi anticiper les risques</p> <p>La prise en compte des PPR approuvés dans les documents d'urbanisme pour une meilleure prise en compte des risques dans l'aménagement du territoire</p> <p>Un réseau d'acteurs important intervenant sur le massif forestier permettant une bonne surveillance par rapport au risque d'incendie</p>	<p>Le réchauffement climatique risquant d'augmenter la fréquence et l'intensité des tempêtes</p> <p>La forte fréquentation du massif littoral augmentant le risque de départ de feux</p> <p>La présence d'ICPE susceptibles d'engendrer des nuisances pour les riverains</p>



1-7 | La question énergétique

Atouts	Faiblesses
<p>Des ressources locales (biomasse végétale et animale, soleil) potentiellement valorisables pour alimenter les réseaux de chaleur, et pouvant participer à une possible transition énergétique du territoire médocain</p> <p>L'éolien en mer offshore, hors périmètre SMERSCoT, mais qui peut trouver un débouché sur le territoire médocain pour un approvisionnement local des circuits de distribution d'électricité</p>	<p>Des ménages précaires qui subissent rapidement la hausse du prix des énergies fossiles</p>
Opportunités	Menaces
<p>L'évolution du cadre réglementaire qui pousse les collectivités territoriales à s'interroger sur la cohérence de l'ensemble de leur système énergétique (production, distribution, consommation)</p> <p>Des réalités locales (précarité économiques des ménages, performance du territoire, déplacements, éparpillement rural) qui peuvent trouver des améliorations à partir de la question de l'efficacité et de la maîtrise énergétique</p>	<p>Des coûts d'énergies et de déplacements prohibitifs pour les collectivités et les habitants</p> <p>Le risque d'un éparpillement, à l'échelle communale, de parcs solaires et de fermes éoliennes sans stratégie concertée ou vision intercommunale et ne répondant pas efficacement aux besoins du territoire à une échelle plus large</p>

1-8 | Une gouvernance pour construire le territoire

Atouts	Faiblesses
<p>Un territoire en position de pivot, cœur de la péninsule médocaine</p> <p>Un territoire protégé par son caractère « insulaire », traversé par la RD1215 qui irrigue tout le Médoc</p> <p>Le Pays Médoc, une structure d'impulsion à l'échelle du Médoc entier</p> <p>Deux villes principales du Médoc, Lesparre et Pauillac</p> <p>Aux portes de la métropole bordelaise, Castelnau</p>	<p>Le SMERSCoT, un territoire par défaut, qui ne détient pas toutes les clefs et leviers du Médoc à une échelle infra territoriale plus pertinente</p> <p>L'insularité du territoire est également un frein au développement économique</p> <p>Une faible harmonisation des compétences des 3 CdC du SMERSCoT (Médullienne, Centre Médoc, Cœur Médoc)</p>
Opportunités	Menaces
<p>La création du Parc Naturel Régional du Médoc, nouvelle structure pour fédérer les 3 SCoTs Médocains</p> <p>Des perspectives de regroupement des 3 SCoTs médocains (SCoT de la Pointe du Médoc, SCoT des Lacs Médocains, SCoT Médoc 2033)</p>	<p>La difficulté des Cdc du SMERSCoT à assumer leurs compétences et leurs moyens d'actions</p> <p>Un risque de débordement de la métropole</p>



1-9 | Tableau de synthèse du Diagnostic

ATOUTS

Un territoire en position de pivot, au cœur des deux autres SCoTs médocains et aux portes de la métropole bordelaise
Les sept valeurs paysagères unitaires et identitaires du SCoT médoc 2033
Un couvert boisé structurant et bien préservé
Un réseau hydrographique dense façonnant le territoire (esteys, jalles de Castelnaud, de St Laurent, marais de Lesparre, crastes de la forêt médocaine)
Une richesse de milieux liée aux caractéristiques physiques des sols mais également à l'histoire des lieux
Une logique identitaire dans la constitution des bourgs et une urbanité qui s'est fabriquée en communion avec les éléments (l'eau, la terre, l'air et le soleil)
Des noyaux urbains d'origine qui structurent bien le territoire et résistent à l'émiettement urbain
De multiples modes d'attachement au territoire, à ses valeurs et à ses symboles (cadre de vie, qualité de vie, art de vivre)
La nature comme valeur et vecteur d'usages
Un tissu associatif dynamique et intégrateur, des appétences pour les initiatives locales et événements populaires
Un territoire internationalement connu, grâce à une viticulture prestigieuse
Des secteurs d'activités porteurs en développement comme les matériaux composites
Une agriculture relativement diversifiée, par un élevage de qualité (bovins, ovins, volaille...)
Le Pays, mobilisateur d'une politique touristique commune
Un tourisme « évident » avec l'océan, la viticulture, l'estuaire
Une solidarité économique exceptionnelle (le club des entreprises du Médoc)
Un accès relativement facile à l'aéroport, une liaison ferroviaire directe à la gare LGV
Une relative proximité en voiture entre lieux de travail et lieu d'habitat
Des ressources locales (biomasse végétale et animale, soleil) potentiellement valorisables pour alimenter les réseaux de chaleur, et pouvant participer à une possible transition énergétique du territoire médocain

OPPORTUNITÉS

Le label Parc Naturel Régional, label et nouvelle structure pour fédérer les 3 SCoTs Médocains
Des paysages de campagne riches et complexes, qui associent pinède, forêt de feuillus, vignes, prairies et villes. C'est là que l'essentiel du développement de l'urbanisation s'opère
Le littoral estuarien, un lieu qui parle de toute l'histoire du Médoc, de son activité portuaire, son patrimoine bâti, ses exploitations viticoles et agricoles, son patrimoine naturel
Des sols qui permettent une diversification des cultures comme le maraichage dans la « couture médocaine »
La protection de la ressource en eau considérée comme un enjeu majeur se traduisant par différents documents (SDAGE, SAGE)
L'émergence de petites communes qui deviennent des polarités secondaires (St Laurent, St Hélène)
La RD1215, la principale voie de distribution du Médoc et dont le croisement des transversales (routes et esteys), constituent des lieux de convergence et d'articulation, supports à nouvelles organisations urbaines
Des opportunités de développement sur un territoire encore largement préservé mais bénéficiant des ressources de l'agglomération (tourisme, nature...)
Un potentiel en matière d'habitat innovant en raison d'un foncier attractif et d'un parc ancien disponible à revaloriser
La zone d'équilibre départemental autour des composites à Gaillan-Lesparre
Les infrastructures du Grand Port Maritime de Bordeaux (GPMB), ainsi que ses espaces fonciers réservés
La création de la cité mondiale du vin et le développement de l'oenotourisme
La mutualisation de l'infrastructure ferroviaire pour le transport de personnes et de marchandises entre le Verdon et Bordeaux
Des usages de plus en plus novateurs et en pleine expansion (plateformes de covoiturage, projet de tiers-lieux)
Des réalités locales (précarité des ménages, performance du territoire et des déplacements) qui peuvent trouver des améliorations à partir de la question de l'efficacité et de la maîtrise énergétique

FAIBLESSES

Le SMERSCoT, un territoire par défaut
Une attractivité territoriale déséquilibrée : un basculement d'attractivité de la rive estuarienne vers la côte océane
Une image négative qui perdure, des situations résidentielles souvent déconnectées de la vie locale
Une « campagne » médocaine consommée, un massif boisé fragilisé par les aléas climatiques
Le littoral du Porge, un espace naturel fragile, soumis à des phénomènes d'érosion éolienne et marine, surfréquenté à certaines périodes
Des ressources en eau souterraines inégalement réparties et souvent déficitaires
Des bords d'estuaire oublié (dans leurs usages et dans leurs aménagements)
La RD 1215, une vitrine du territoire dévalorisée qui ne raconte pas le territoire qu'elle traverse
Des constructions traditionnelles, dans les centre-bourgs, délaissées et vétustes, et pour certaines difficilement réappropriables du fait de leur absence d'espaces extérieurs et de réseaux adaptés
Des déséquilibres socio-démographiques et générationnels (Conjonction par endroits d'une pauvreté structurelle et d'une pauvreté conjoncturelle)
Peu de structures culturelles et pas d'équipements emblématiques et fédérateurs
Une dépendance économique vis à vis de l'agglomération bordelaise
Une image principalement centrée sur le littoral et l'activité viticole
Une gouvernance difficile entre les acteurs touristiques
Une image économique peu nourrie et une lisibilité difficile de l'attractivité du Grand Port Maritime de Bordeaux (GPMB)
Des temps de parcours de plus en plus longs pour se rendre dans l'agglomération bordelaise, ce qui entrave les relations avec le Médoc (traversée de Lesparre, de Listrac, du Taillan ; offre ferroviaire lente et peu fiable)
Des pics de fréquentation des infrastructures routières très marqués en période touristique, notamment en direction de l'Océan (D10 Le Porge ; D6 Lacanau)

MENACES

Un risque de débordement de la métropole et d'une fragilisation de la « Grandeur Nature » (déprise forestière en faveur de l'urbanisation)
Une perte de l'identité des bourgs et un affaiblissement de l'identité médocaine, de son caractère et de son attractivité spécifique
Une inadaptation du bâti et des formes urbaines aux enjeux climatiques liés au réchauffement
Un « appauvrissement » du paysage viticole avec la suppression des structures végétales en limite de parcellaire (haies, petits bois, arbres isolés...)
L'augmentation des transferts de polluants vers les milieux naturels sensibles (cours d'eau, crastes, zones humides) favorisée par la topographie
Des paysages bâtis en voie de dégradation en lien avec un affaiblissement des centres villes et des centres bourgs ; Des espaces naturels peu accessibles et peu mis en valeur
La transformation des arials ruraux en zones périurbaines
Une dégradation des lisières urbaines, notamment pour les bourgs forestiers qui « consomment » la forêt de feuillus et les prairies en périphérie du bourg
Une urbanisation linéaire d'activités commerciales sans qualité aux entrées de villes qui induit une réduction des espaces de respiration entre les bourgs le long de la RD1215 par le développement de zones d'activités et de lotissements
L'accueil croissant d'une précarité exportée de l'agglomération, notamment en raison de la présence d'un habitat dégradé important
Un accroissement de la dépendance vis à vis de l'agglomération bordelaise
Un risque de désorganisation de la filière matériaux composites avec la mondialisation de la concurrence sur ce secteur d'activité
Une congestion croissante du système routier bordelais qui rendrait les relations encore plus longues et qui perturberait la bonne accessibilité au Médoc
La forte montée du coût des carburants qui pénaliserait les populations les plus fragiles en l'absence de modes alternatifs pratiques
Une perte d'attractivité du territoire pour les entreprises
Des coûts prohibitifs sur le prix des énergies pour les collectivités et les habitants



2 | Synthèse des enjeux globaux


2-1 | Le Paysage, en quête d'identité

Enjeu majeur	Enjeux secondaires	Descriptif
VOIR LA CAMPAGNE DERRIÈRE LES VIGNOBLES	Un « jardin viticole » renommé	maintenir et préserver la qualité des paysages viticoles
	La campagne Médocaine	reconnaitre et composer ce territoire identitaire
DANS LA NATURE...	Des paysages de marais reconnus	permettre la découverte de ces paysages en tenant compte de leur gestion agricole
	Des paysages forestiers diversifiés	maintenir et gérer les forêts mixtes et les prairies aux abords des bourgs
RIVAGES ET LITTORAUX : FAIRE BONNE MESURE ENTRE LE TROP ET LE PAS ASSEZ	Un littoral océanique apaisé	gérer la fréquentation touristique d'un espace naturel fragile
	Un estuaire vivant	« réveiller » le littoral estuarien ?
HABITER TOUT CONTRE LE PAYSAGE	Des formes urbaines et architecturales spécifiques au Médoc	développer les bourgs en tenant compte du paysage dans lesquels ils s'ancrent
	Des lieux de vie au cœur de la nature	maintenir les relations entre les tissus bâtis et les espaces naturels, agricoles ou forestiers




Spatialisation des enjeux paysagers

 Une campagne médocaine à reconnaître et à composer


 Des lieux de vie à relier aux grands espaces de nature


Des formes urbaines et architecturales à réancrer aux paysages


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

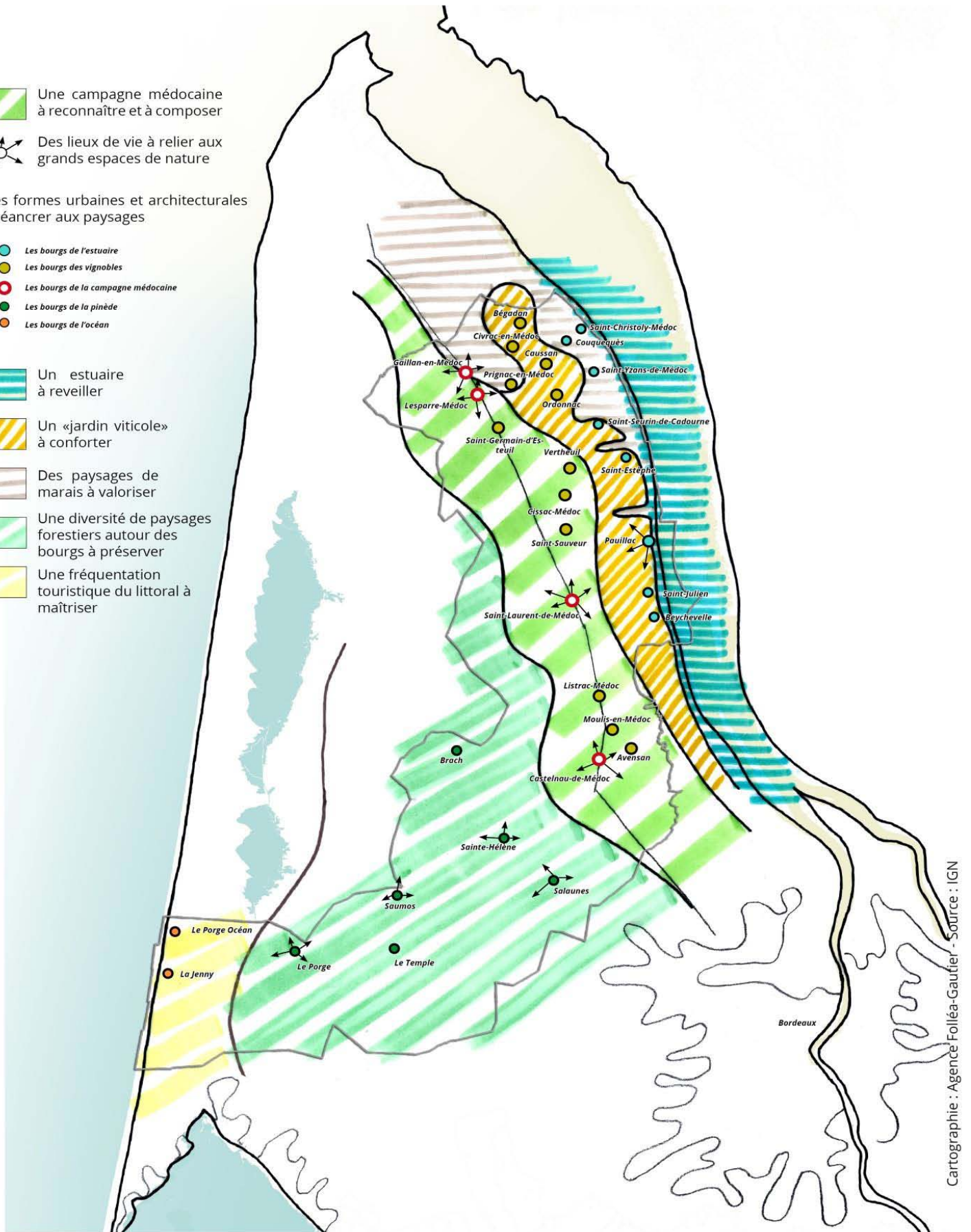
 Un estuaire à réveiller

 Un «jardin viticole» à conforter

 Des paysages de marais à valoriser

 Une diversité de paysages forestiers autour des bourgs à préserver

 Une fréquentation touristique du littoral à maîtriser



Cartographie : Agence Folléa-Gautier - Source : IGN

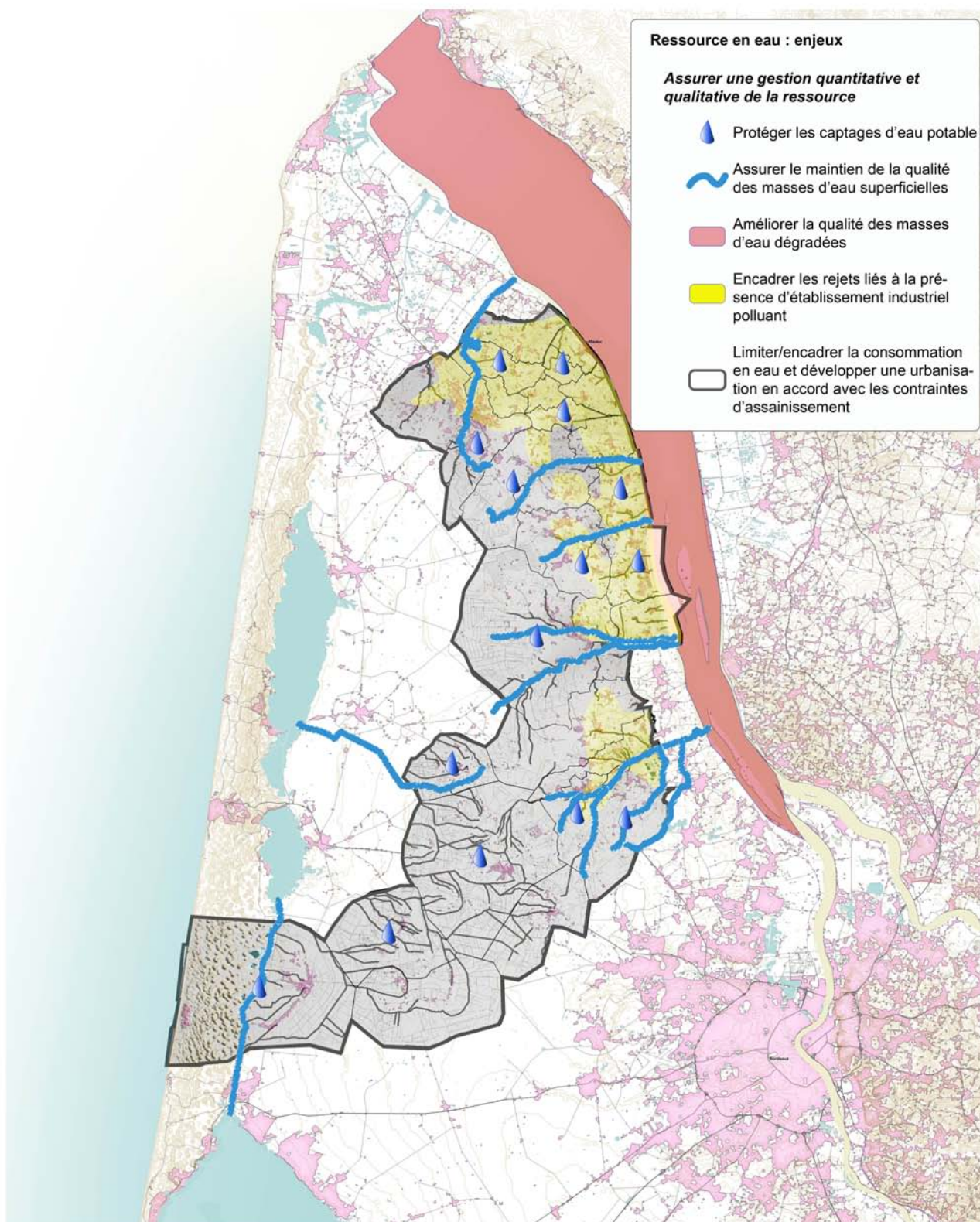


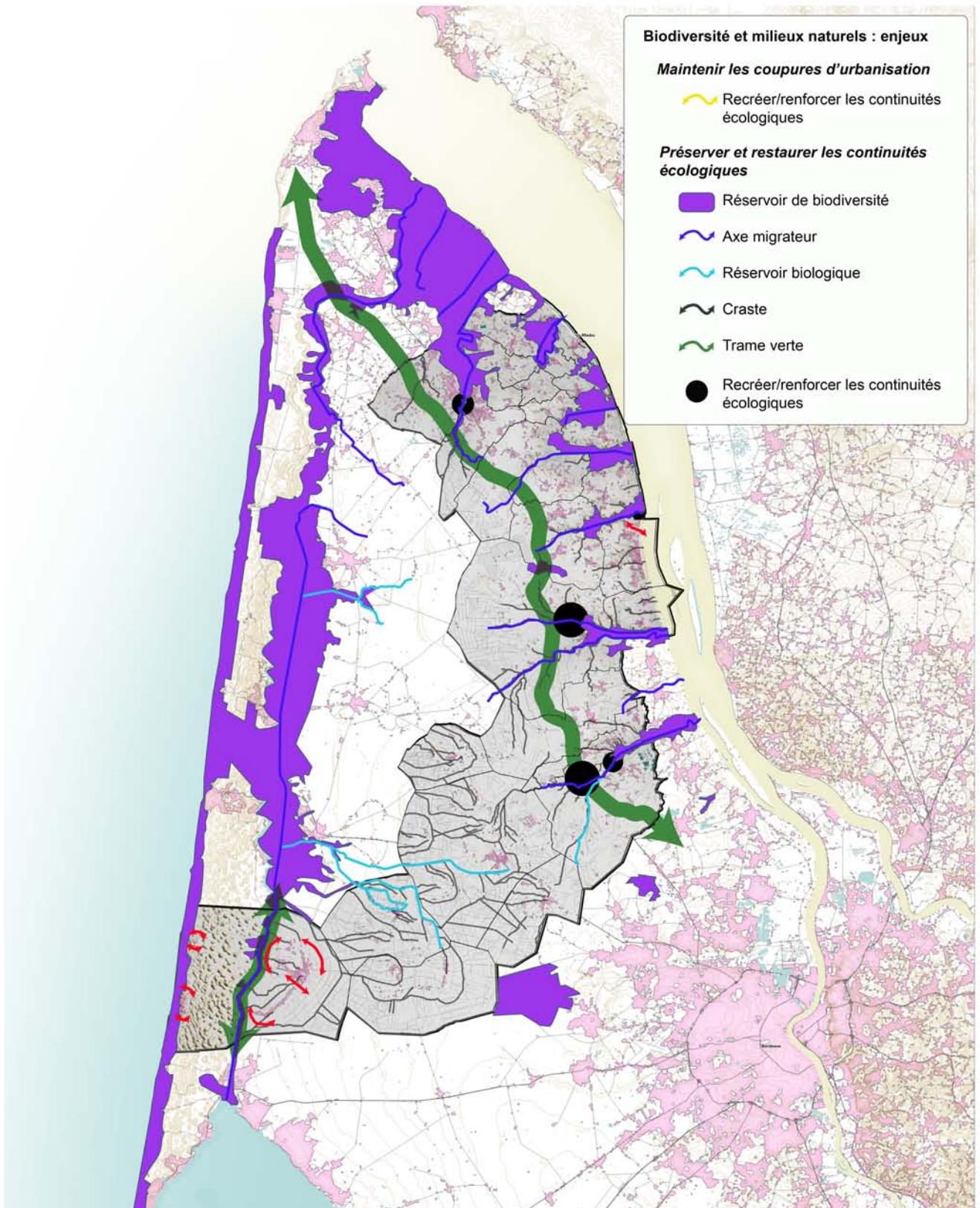
2-2 I « Ménager l'Environnement » (protection et valorisation de la nature, gestion économe des ressources rares)

Enjeu majeur	Enjeux secondaires	Descriptif
MÉNAGER L'EAU AVANT TOUTE CHOSE	Économiser la ressource	in situ...et à distance (prélèvements de la métropole)
	Contrôler les rejets	soumettre le développement urbain à la contrainte d'assainissement
	Intégrer la gestion du pluvial	dans les démarches de développement urbain, agricole et industriel
PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ	S'assurer du respect des protections légales	les valider ou les amender à la petite échelle
TRAMES, CONTINUITÉS, FRANGES	La trame bleue	dynamique des cours d'eau zones humides interfaces de développement
	La trame verte	veiller aux Interfaces de développement retrouver des couloirs en milieu urbain
	La trame pourpre	terroirs viticoles protégés... ...et espaces agricoles d'avenir
RISQUES ET NUISANCES	Face au recul du trait de côte...	...donner une réponse douce
	Prendre en compte les prescriptions des PPR	en les localisant dans le détail
	Poursuivre la gestion « circulaire » des déchets	par la mise en place du Schéma départemental : tri, usines, déchets ultimes
POUR UNE ATTITUDE DE VIGILANCE ÉCOLOGIQUE	Etablir « un agenda de Pays »	changement climatique, économie des ressources...
	Placer en observation les zones sensibles non classées	notamment les zones humides
	Sensibiliser aux enjeux écologiques	D'abord les élus, ensuite les populations



Spatialisation des enjeux environnementaux





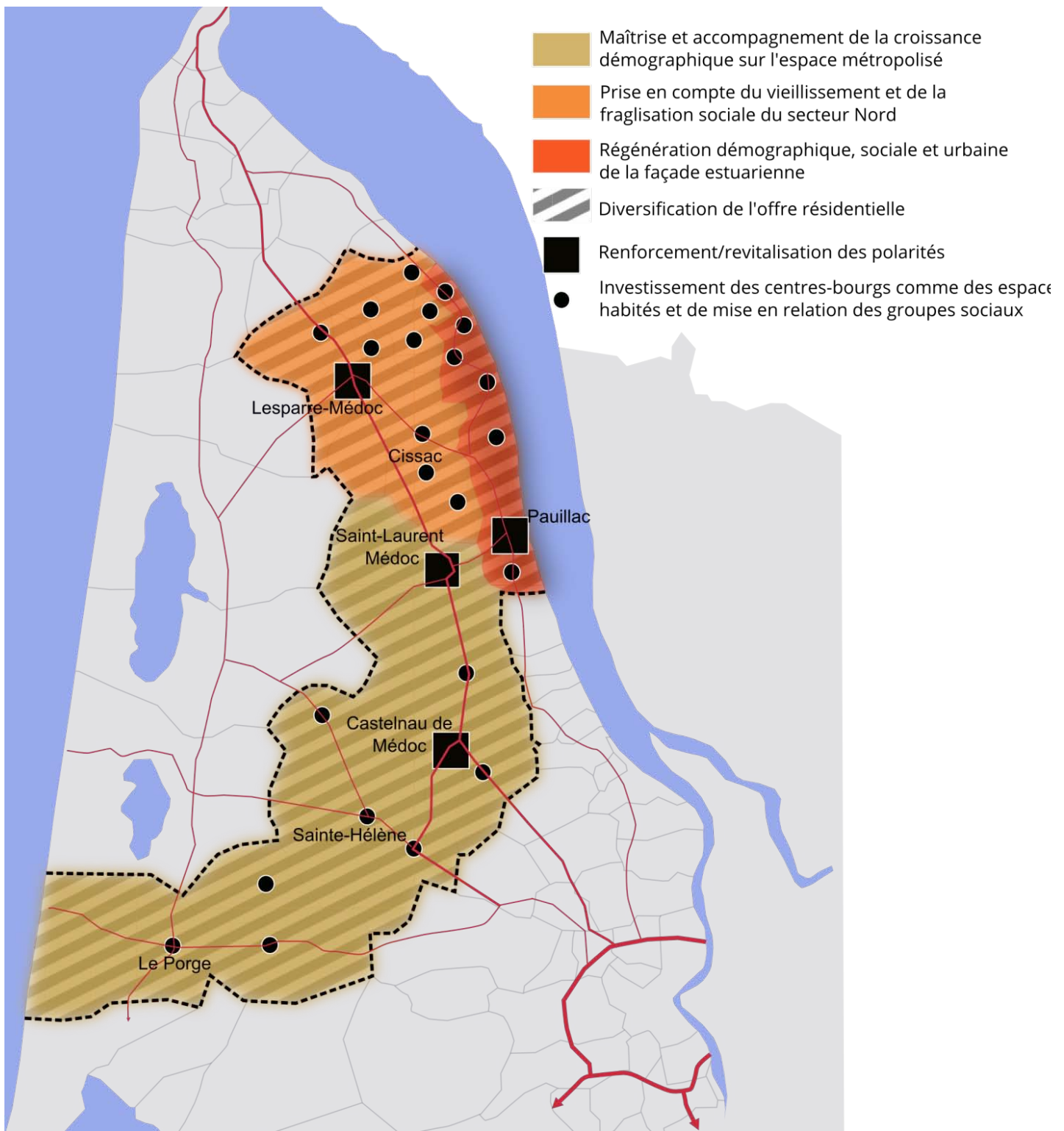
2-3 | Enjeux de développement économique, social, et « performance territoriale »

Le projet d'accueil : « faire société » localement

Enjeu majeur	Enjeux secondaires	Descriptif
RÉDUIRE LE CLIVAGE NORD/SUD	Jouer du « mix » des différents registres de l'action publique	habitat, formation, offre culturelle, mobilité, dynamiques économiques...
	Maîtriser et accompagner de la croissance démographique sur l'espace métropolisé	renforcer et adapter progressivement les équipements (réseaux divers, écoles, équipements sportifs et culturels...)
RÉGÉNÉRER LES ESPACES DÉVITALISÉS	Réinvestir les bourgs et des pôles historiques	relance démographique, résidentielle et sociale en créant des territoires de ressources et de mise en relation des différents groupes sociaux par la mise en place de dispositifs intégrés (revitalisation des centres-villes et des bourgs notamment)
	Renforcer le maillage de l'action sociale	enrayer le mécanisme d'aspiration des populations fragiles en dehors des pôles principaux
RÉÉQUILIBRER LE PARC DE LOGEMENTS	Accueillir les populations nouvelles	diversifier l'offre résidentielle de croissance
	Repenser le parc existant	faire face à la diversité des situations habitantes actuelles et à leurs évolutions potentielles (logement locatif, logement social, petits logements)
RENFORCER L'IDENTITÉ LOCALE	Concevoir la nature comme un fait social	prendre en compte la valorisation de la nature dans sa propension à générer des usages des symboles et de la sociabilité
	Développer des formations en lien avec les ressources du territoire	vigne, bois, tourisme, énergies renouvelables)
	Créer une « vitrine » du territoire à l'échelle du pays	implanter un équipement emblématique à l'échelle du Médoc, espace de diffusion culturelle et lieu structurant les dynamiques collectives



Spatialisation des enjeux sociaux



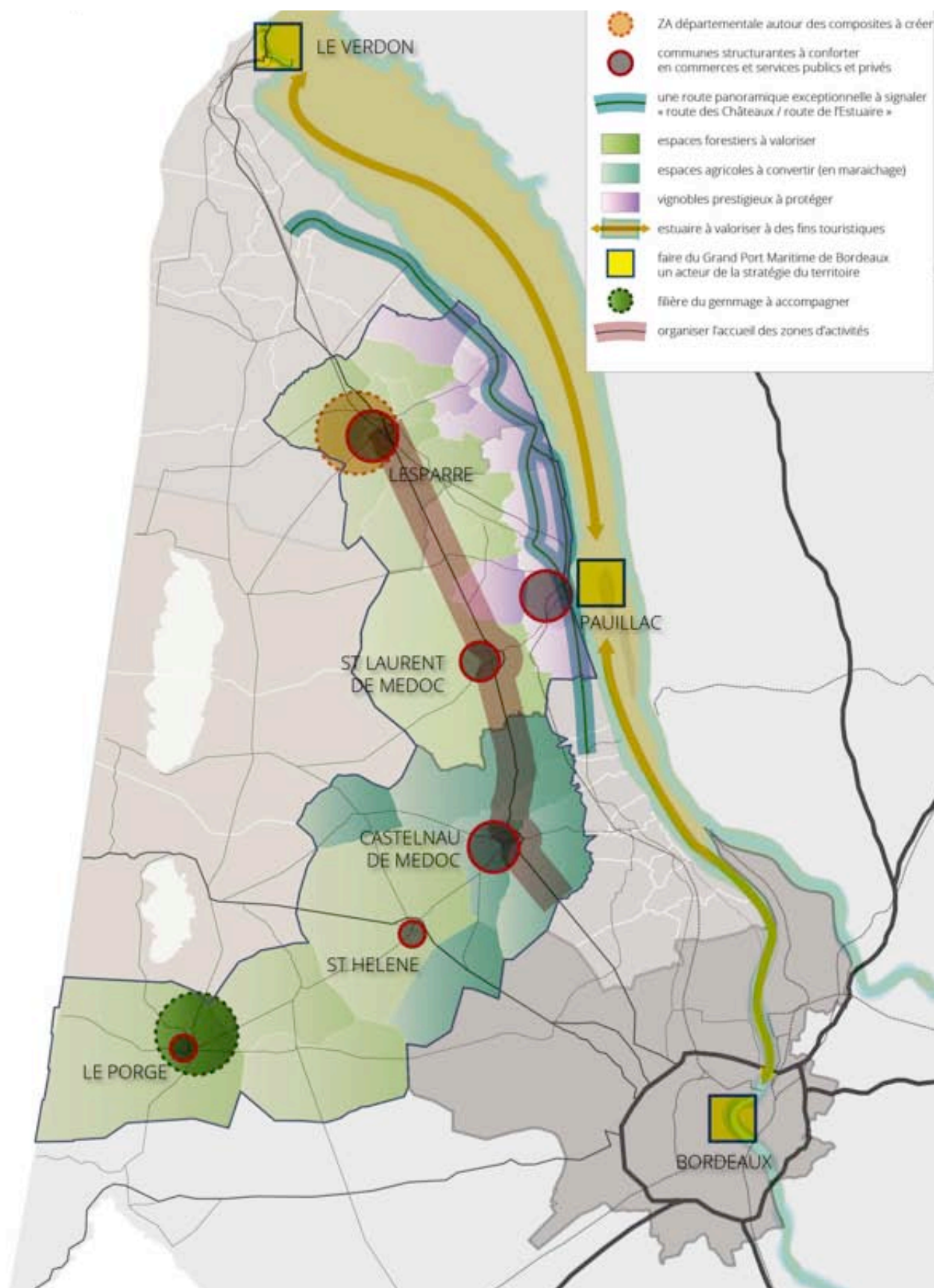
En recherche d'autonomie, une économie d'innovation

Enjeu majeur	Enjeux secondaires	Descriptif
VALORISER LES RESSOURCES AGRICULTURES FORESTIÈRES EXISTANTES	Accroître la valeur ajoutée locale de la viticulture de prestige	des retombées fiscales, sociales, patrimoniales plus importantes ?
	Valoriser les productions viticoles de moindre qualité	s'associer au mouvement bordelais de diversification commerciale
	Encourager les productions en filières courtes	agriculture de proximité et de niche (bio, label) pour le marché métropolitain
	Accroître la valeur ajoutée des productions forestières	nouveaux débouchés productions parallèles (térébenthine de gemmage)
ACCOMPAGNER LES ÉCONOMIES ÉMERGENTES	Accompagner la filière « Matériaux composites »	internaliser sur le territoire le maximum de valeur ajoutée (innovation, emplois, marchés de sous-traitance), se donner les moyens d'un cluster
	Tester le retour d'une production de résine	s'assurer de l'équilibre économique des expériences en cours
PORTER UNE STRATÉGIE TOURISTIQUE PARTAGÉE	Tirer parti en finesse des atouts du territoire	un tourisme de niches en complément du tourisme de masse du littoral, la valorisation de la nature et de la viticulture un portage par le Pays
DÉVELOPPER UNE « SPHÈRE PRÉSENTIELLE » COHÉRENTE	Poursuivre l'autonomisation (relative) du territoire vis-à-vis de l'agglomération bordelaise	pour répondre aux besoins de proximité et plus exceptionnels de la population,
DÉVELOPPER LES INFRASTRUCTURES D'ACCUEIL	Susceptibles d'accompagner le développement du territoire	penser globalement la programmation de « zones » hiérarchisés et complémentaires, pour éviter le gaspillage et favoriser les synergies
	Le Port de Bordeaux, acteur à part entière de la stratégie du territoire	participer à la valorisation des ressources du GPMB : ressources foncières, ressources commerciales, ressources industrielles

Se donner les moyens d'assurer le développement de la richesse économique du territoire et son attractivité (une agence de Pays?)



Spatialisation des enjeux économiques



Communication(s), mobilité(s) rénovée et « performance territoriale »

Enjeu majeur	Enjeux secondaires	Descriptif
PENSER ENSEMBLE LA MOBILITÉ ET LE TERRITOIRE	Se préparer à l'impact de la transition énergétique	une période charnière de nos modes de vie, de la façon d'habiter le monde et de nous déplacer
	Concevoir une nouvelle trame territoriale du Médoc	en l'absence d'autoroute, imaginer un territoire moins linéaire, moins polarisé, un « territoire de proximité »
DES RÉSEAUX D'INFRASTRUCTURES À REFONDER	Réinterroger le statut de la RD 1215, colonne vertébrale historique	un axe routier décousu et inachevé, entre rue, route départementale tranquille et voie express
	Maintenir le statut de la « route des châteaux »	... mais surtout « route des villages » et outil de leur confortement
	Vers l'océan : RD6 et RD10, les autres pénétrantes du médoc : un avenir ouvert	des axes de métropolisation à partir de la rocade autoroutière bordelaise
	Faire le choix entre une infrastructure ferroviaire obsolète, inefficace et ruineuse, ou un nouveau	un enjeu majeur de modernisation : la desserte du Médoc par des missions express ferroviaires du fret de masse pour le Verdon
	Développer le réseau de pistes cyclables de « pays »	bien maillé le long de l'océan, mais qui reste à étendre le long de l'estuaire
AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ LOINTAINE, UNE AMBITION... INACCESSIBLE ?	Que peut apporter l'arrivée de la grande vitesse continue en 2017 à la gare Saint-Jean ?	... en relation avec une desserte ferroviaire du Médoc renouvelée à terme : une chaîne de déplacements crédible ?
	Quelle amélioration possible dans la performance du système autoroutier à destination du Médoc ?	un enjeu qui se confond avec le suivant : le fonctionnement du système métropolitain
AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ RÉCIPROQUE MÉDOC/MÉTROPOLE	Le Médoc captif du système métropolitain	un mix complexe de solutions « tous modes », dans lequel le Médoc doit faire entendre sa voix
DÉVELOPPER LES SYSTÈMES ET PRATIQUES DE MOBILITÉS LOCAUX	Construire un dispositif d'échanges de proximité « tramé »	utilisant la trame historique des bourgs-centre et villages, sous condition de leur revitalisation
	Cibler en priorité le Nord du territoire	...moins dépendant de Bordeaux
	S'appuyer sur les innovations sociétales de réseaux locaux	périscolaire, clubs générationnels, clubs d'entreprise sur pôles d'innovation...
	Appuyer les techniques de mobilité douce	des bus locaux en complément des lignes Transgironde ? réseaux de pistes cyclables? véhicules électriques en auto-partage ?...
VALORISER L'AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE THD	Compléter le réseau	mais à l'échelle du Pays : le littoral notamment
	Passer d'un système induit à un système inducteur	s'appuyer sur ce service pour repenser un « territoire intelligent » (services créatifs et productifs, réduction mobilité contrainte...)

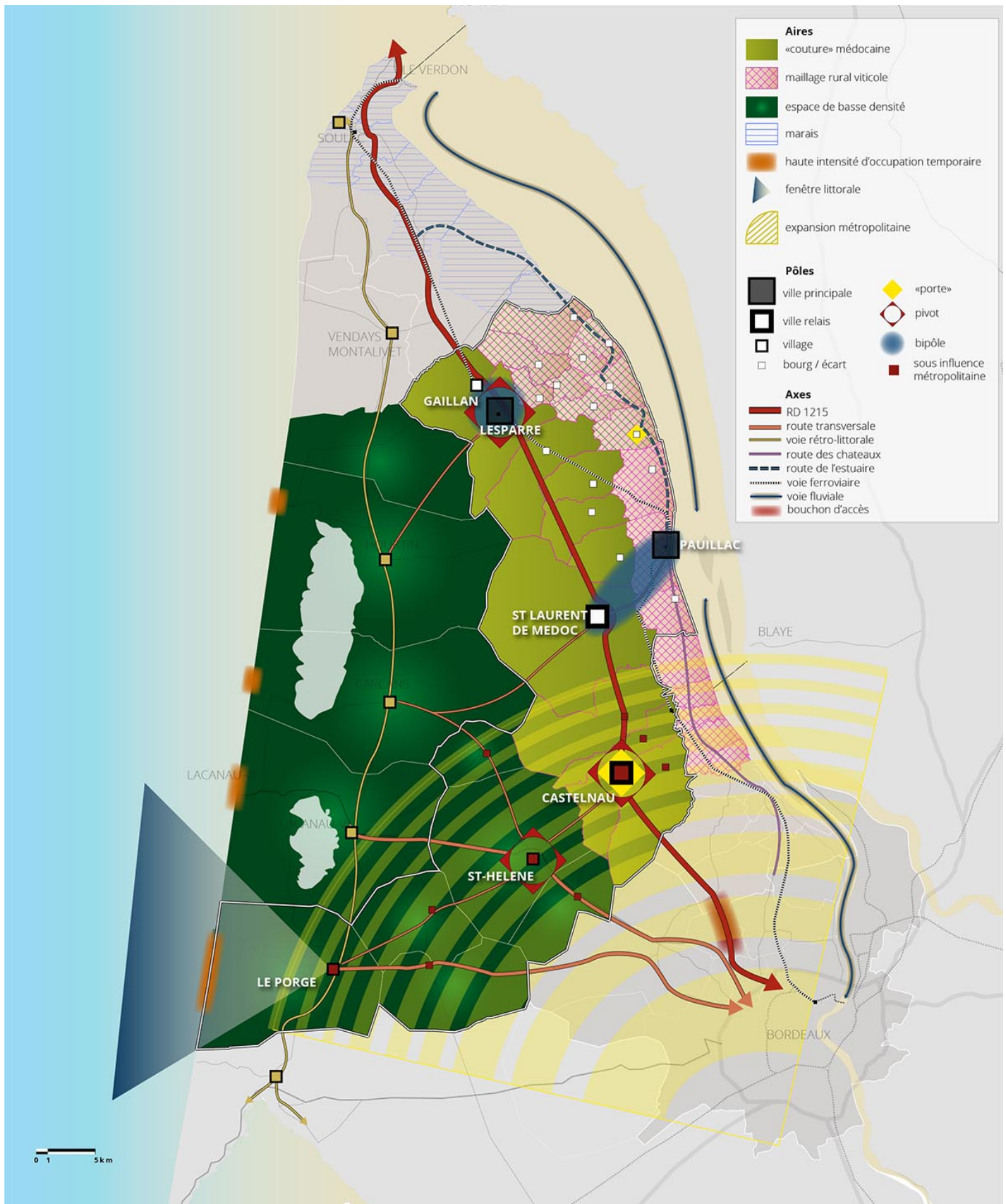


2-4 | Aménagement et urbanisme : « *necessitas, commoditas, voluptas* »

Enjeu majeur	Enjeux secondaires	Descriptif
PROPOSER UN « PROJET DE TERRITOIRE » COMPORTANT UN CHOIX CLAIR D'ARMATURE TERRITORIALE	Etablir les hypothèses de croissance (scénarios)	selon les différents bassins de vie, CdC, et niveaux de localités selon l'offre de sites, dans sa complexité
	Distinguer les niveaux d'équipements	selon les mêmes critères
	Choisir des pôles majeurs	2 villes, 3 villes, 4 villes ?
	Evoquer la question d'une métropolisation périphérique planifiée	une intervention lourde sur le plateau des landes ?
QUALIFIER LE STATUT ET L'IMAGE DE LA RD1215 : UNE APPROCHE MULTIDIMENSIONNELLE	Pour un territoire accessible à tous : une charnière	l'axe majeur de la trame médocaine
	Pour un territoire rassemblé et solidaire : une couture	un concentré des valeurs environnementales, paysagères et sociétales
	Pour un territoire partagé : une identité	le lieu de la reconnaissance collective
PENSER URBANITÉ AU LIEU D'URBANISATION	Développer dans une attitude de respect et d'humilité	face aux « 4 éléments » face aux risques naturels anciens et nouveaux
	Construire au plus près du génie des lieux	...fait des patrimoines naturel, paysager, bâti, vécu
	Urbaniser au service du lien social	par l'attention portée au voisinage et à la qualité des pratiques du quotidien
(R)ÉTABLIR LA COMMUNION AVEC LA NATURE	Guider le choix des architectures	dans leur rapport au sol, leur rapport au voisinage leur ouverture sur le grand paysage...
	Retrouver la fluidité des espaces de vie	par la suppression des limites superflues, et l'attention aux franges
PROMOUVOIR UNE OFFRE BATIE DIVERSIFIÉE	Diversifiée socialement	tenter d'échapper à une demande aujourd'hui restreinte à la « classe moyenne inférieure »
	Diversifiée dans ses formes et ses types	il y a un salut hors du pavillon 4 faces
	Diversifiée entre patrimoine valorisé et innovation technique	introduire la culture du patrimoine dans un territoire qui en est paradoxalement dépourvu
OUVRIR LES CHOIX D'ÉCONOMIE FONCIÈRE	Évaluer l'utilité d'une politique foncière publique	à quelles fins ? (habitat, activité) à quelle échelle (SMERSCoT, Pays, CC) ?
	Évaluer l'utilité d'opérations publiques d'aménagement	en extension ? en réhabilitation et/ou renouvellement.
	Évaluer l'utilité d'une opération publique lourde de « croissance métropolisée »	entre plusieurs hypothèses de maîtrise de la croissance



Spatialisation des enjeux d'aménagement et de mobilité

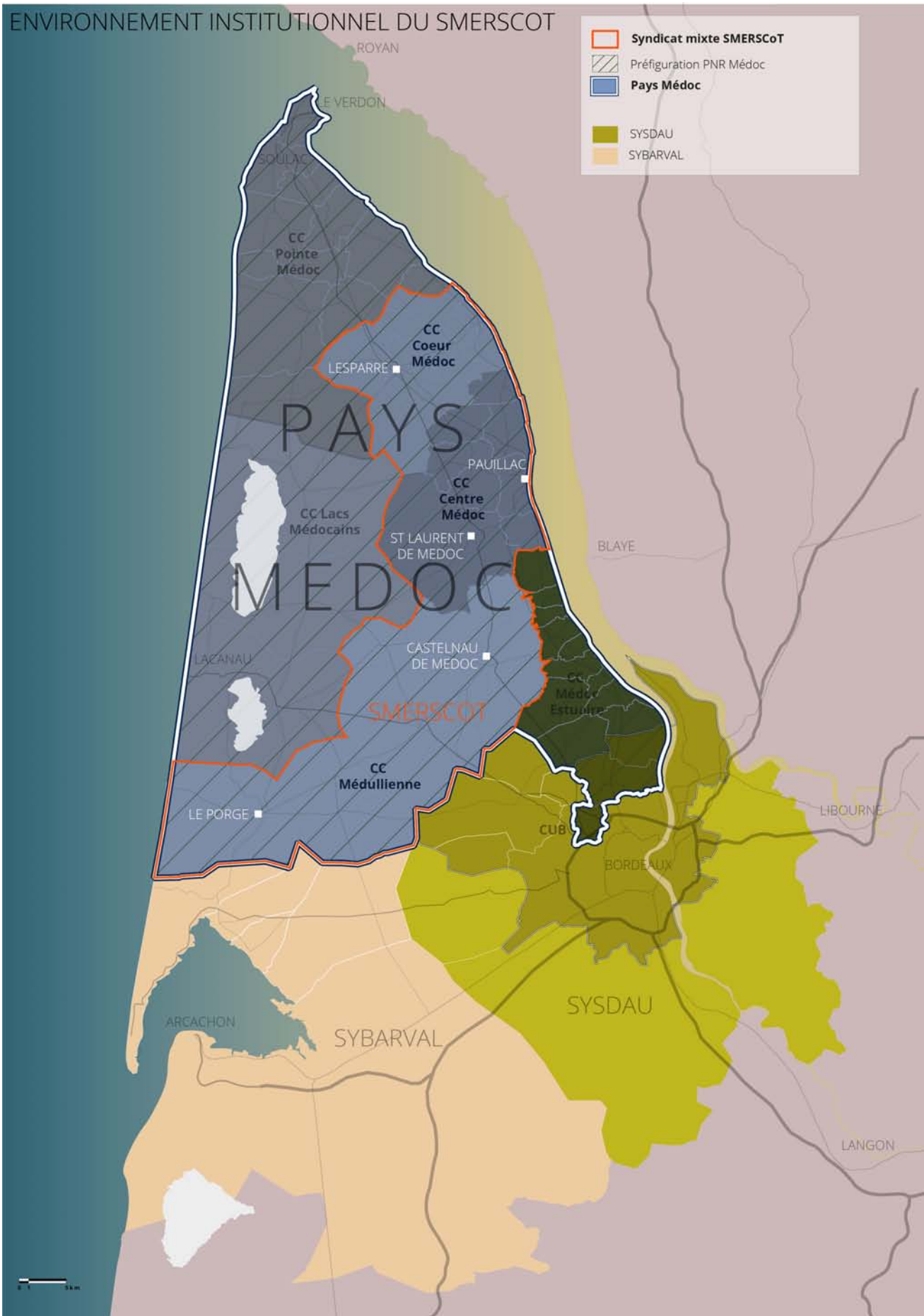


2-5 | La construction du territoire, un enjeu de gouvernance

Enjeu majeur	Enjeux secondaires	Descriptif
LES COMPÉTENCES DES 3 CC DU SMERSCOT EN MATIÈRE D'URBANISME : PLUI, ADS	Revendiquer les compétences en matière d'urbanisme	le renforcement et harmonisation des moyens d'actions des 3 communautés de communes (plan local d'urbanisme intercommunal, application du droit des sols)
	Rationaliser les autres syndicats intercommunaux	la simplification du mille feuille
COHÉRENCE NEGOCIÉE DES 4 SCOT DU PAYS MÉDOC, ET À FORTIORI DU PNR	Le regroupement des 3 SCOT du Médoc	le renforcement de l'autorité d'une structure à l'échelle du Médoc dans son entier
	La création du Parc Naturel Régional (PNR)	
... L'INTERFACE AVEC LE SYSDAU ET LA CUB	Gérer le desserrement de la Métropole La tutelle « Métropole » sur le futur PNR ?	une démarche négociée de gestion et de développement économique des marges métropolitaines
LE SUIVI DU SCOT	SIG	les outils complémentaires au suivi, à l'évaluation et à la révision du SCOT
	observatoire	
	PLU	
	consommation d'espaces naturels et agricoles	
	indicateurs...	



ENVIRONNEMENT INSTITUTIONNEL DU SMERSCOT



3 | Synthèse des enjeux territoriaux

3-1 | La « couture » médocaine, l'épine dorsale, la « bande active »...

Nous regroupons sous ces termes l'espace longitudinal, de 12 à 15 km de largeur, compris entre le littoral estuarien et la RD 1215, et même débordant quelque peu celle-ci vers l'Ouest. Hors tourisme, cet espace linéaire regroupe la majeure partie de l'activité et de la population, du Pays comme du SMERSCOT.

Trois termes pour trois regards différents et complémentaires :

- Le regard du **paysagiste et du naturaliste** qui, de cette ligne de crête, observe la combinaison des milieux naturels et des paysages, collines viticoles et mattes à l'est – vers l'estuaire, prés et feuillus à l'ouest, précèdent la forêt landaise ;
- Le regard de l'urbaniste, qui constate le rôle de la RD 1215 – l'épine dorsale -dans le fonctionnement du territoire et l'organisation de l'espace ;
- Le regard du sociologue ou de l'économiste, qui mesure le poids de cet espace dans l'ensemble du médoc, d'un point de vue démographique comme économique : **la moitié**.

Cet espace s'organise des portes de Bordeaux à la pointe du Verdon, comme un « **finistère** ». Unique quadrant girondin dépourvu d'autoroute, il porte **l'image d'insularité** du Médoc. Il est lui-même organisé en **4 lanières** :

- **Le littoral estuarien immédiat**, remarquable par sa transformation anthropique, et qui présente bien des attraits touristiques ; et qui de plus, porte l'un des deux pôles urbains, **Paulliac**.
- **L'espace viticole** avec sa topographie complexe, ses châteaux, ses villages, son lacs de routes pas toujours lisible, mais plus ou moins tramé par des voies « transversales » : espace de grande richesse, dans tous les sens du terme, et nullement figé pour autant.
- **La « couture » médocaine** identifiée par l'étude paysagère, qui, autour de la voie millénaire, porte l'épine dorsale du Médoc. Elle marque la crête et la ligne de partage des eaux entre les deux versants du Médoc. Elle enchaîne les centres urbains principaux, dont Lesparre, image d'une sous-préfecture insulaire.
- À l'ouest se développe **une lanière de forêts de feuillus**, en transition avec la forêt de pins.

Chaque lanière est porteuse d'une problématique particulière d'aménagement, qui peuvent être évoquées sous l'angle de leur **fonctionnement et des enjeux du projet**, par exemple :

- Pour la lanière littorale, l'équilibre entre protection (du rivage et des zones humides), accessibilité, petits aménagements ponctuels principalement touristiques,
- Pour l'épaisse lanière des villages viticoles, leur relance – voire leur survie pour certains, le patrimoine, le lien à approfondir entre châteaux et communes.
- Pour la couture médocaine, le bon **fonctionnement des axes – route et fer** - la maîtrise de l'urbanisation, la mise en valeur des grands paysages.



3-2 | La bande littorale, la fenêtre du Porge : vivre en secteur d'Equilibre Naturel (SEN)

La fenêtre littorale du Porge est...fermée au développement urbain, en tant que Secteur d'équilibre naturel (SEN). C'est une logique bienvenue, à condition de la replacer dans le projet d'ensemble du littoral. Cette situation ne va pas sans **contradictions** : la plage du Porge est la plus fréquentée des bordelais, et l'« équilibre naturel » le plus visible, c'est celui des **parkings**. D'où l'enjeu du **Plan Plage** (ce n'est pas le premier) : comment gérer des flux diurnes intenses, en assumer les coûts non négligeables, et en tirer quelques profits pour en compenser les contraintes?

3-3 | Le plateau landais et le quadrant métropolisé : jusqu'où ?

Dans cet espace forestier à clairières habitées, la **paix des lieux ne doit pas faire illusion**. L'avenir tout tracé n'est pas le plus probable : exploiter la forêt et ses industries associées, envisager des avancées de l'agriculture (surtout aux marges Est), gérer les bourgades en bon père de famille, veiller à la qualité et à l'intégrité des ressources naturelles, regarder passer les touristes...

Quand on met en regard la pression urbanisante de la métropole bordelaise, l'abondance et le coût modéré du **foncier**, l'agrément de se trouver à mi-chemin de la grande ville et de la mer, et enfin l'**isotropie** de l'espace (la faculté de se déplacer sans peine dans toutes les directions), toutes les conditions sont réunies pour que se développe un phénomène (ou un syndrome ?) du type « Val de l'Eyre » : **une intense urbanisation en périphérie de la métropole** – lointaine ou proche en temps passé selon les moments.

C'est à **Ste Hélène, pivot** (rotule ?) du sud du plateau, que s'expriment le mieux ces conditions pour l'avenir.

Par conséquent, pour les décideurs publics, l'enjeu est stratégique pour le « Médoc 2033 (2040 ?) » : décider du principe même de la croissance urbaine, de sa quantité, de sa forme, du processus mis en oeuvre. On peut ainsi parfaitement se retrouver en 2040 avec une ville-satellite...ou bien rien de nouveau.

Enjeux territoriaux	Descriptif
COUTURE MÉDOCAINE, ÉPINE DORSALE, BANDE ACTIVE	<ul style="list-style-type: none"> - Concevoir un projet global multidimensionnel pour la « couture médocaine » - Concevoir deux projets de villes globaux pour Lesparre et Pauillac - Repenser la trame villages / vignobles - Une attention prioritaire pour les zones humides
LITTORAL	<ul style="list-style-type: none"> - Réinventer l'activité d'un SEN
PLATEAU LANDAIS	<ul style="list-style-type: none"> - Etablir la limite raisonnée entre un territoire forestier apaisé et d'éventuels points d'impact de la métropolisation
ESPACE METROPOLISÉ	<ul style="list-style-type: none"> - Faire le choix d'une stratégie globale composant avec les forces de métropolisation



Carte de synthèse des enjeux

