

SCOT MÉDOC

2033

Avensan
Bégadan
Blaignan – Prignac-en-M.
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-Julien-Beychevelle
Saint-Christoly-Médoc
Saint-Estèphe
Saint-Germain-d'Esteuil
Saint-Laurent-Médoc
Saint-Sauveur
Saint-Seurin-de-Cadourne
Saint-Yzans-de-Médoc
Sainte-Hélène
Salaunes
Saumos
Vertheuil

Document
d'**O**rientations et
d'**O**bjectifs

DOCUMENT DE TRAVAIL

Novembre 2015

VERSION ACTUALISÉE-mars 2019



NOVEMBRE 2015

ACTUALISATION MARS 2019 - DOCUMENT DE TRAVAIL

ACTUALISÉ 03 | 2019 - DOCUMENT DE TRAVAIL

 **SMERSCOT** en Médoc

MÉDOC 2033

Document d'Orientation et d'Objectifs
11 | 2015

PIERRE LASCABETTES | ARCUS
AGENCE FOLLÉA-GAUTIER | JEAN MARIEU



COHEO | NICOLAS MUGNIER
BFC AVOCATS | RIVIÈRE ENVIRONNEMENT

Sommaire

P.6 Préambule

Objet et contenu du document d'orientation et d'objectifs (DOO)
S'inscrire dans la « Loi Littoral », une obligation pour le SMERSCoT
Méthodologie du DOO du SMERSCoT

P.16 Orientations thématiques

P.18 #1 « Grandeur nature »

Orientation 1 | Fonder le développement sur la reconnaissance des richesses paysagères du territoire
Orientation 2 | Organiser un avenir écologiquement soutenable

P.46 #2 Habiter, travailler

Orientation 3 | Faire de l'accueil de populations nouvelles un levier de transformation
Orientation 4 | Favoriser une économie innovante et en recherche d'autonomie

P.78 #3 Un maillage des pôles urbains complémentaires

Orientation 5 | Penser « urbanités » au lieu « d'urbanisation »
Orientation 6 | Un médoc accessible par tous les moyens

P.106 #4 Protéger et mettre en valeur le littoral médocain

Orientation 7 | Mettre en place les prescriptions spécifiques de la Loi Littoral

P.118 Cartographies

Préambule



Objet et contenu du document d'orientation et d'objectifs (DOO)

Quels sont la place et le rôle du DOO dans le SCoT ?

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), aux termes de l'article L112-1-4 du Code de l'urbanisme, « *détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers.*

Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques. Le document d'orientation et d'objectifs assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines".

A ce titre, il constitue le volet essentiel du SCoT et lui donne sa force juridique en traduisant les orientations politiques du PADD et en assurant leur mise en œuvre sous **forme prescriptive**.

Quels sont les moyens d'action et les effets du DOO ?

Les moyens d'actions principaux du DOO sont les « **prescriptions opposables** », qui peuvent être complétées par des recommandations. Les unes et les autres peuvent être assorties de représentations graphiques (cartes, schémas, figures) qui revêtent la même valeur juridique que le texte. Les prescriptions peuvent être chiffrées.

Ces prescriptions s'appliquent, selon une **règle de compatibilité et non de conformité**, aux documents de rang inférieur dans la hiérarchie des normes. En d'autres termes, ces documents doivent produire des propositions et des règles compatibles avec le SCoT, en cohérence et sans contradictions avec les prescriptions du DOO.

Les principaux documents de rang inférieur visés par le SCoT, via le DOO, sont les suivants:

- documents de planification territorial et urbaine (PLU, PLUi, cartes communales)
- documents de coordination et de programmation des politiques sectorielles (PDU, PLH)
- certaines opérations foncières et d'aménagement telles que les Zones d'Aménagement Différé (ZAD), les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), les lotissements de plus de 5000 m² de surface de plancher, les réserves foncières de plus de 5 ha (d'un seul tenant) et aux autorisations d'exploitation commerciale.

Quels sont les champs d'application du DOO ?

Aux termes des articles L.122-1-4 à L.122-1-9 du Code de l'urbanisme, le DOO doit poursuivre les objectifs suivants, sommairement résumés :

- définition de la politique d'urbanisme et les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural
- protection de certains espaces (espaces naturels, forestiers)
- chiffrer les objectifs de consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique.
- articuler urbanisme et mobilité (désenclavement, lien avec les transports publics)
- définir des conditions et modalités d'ouverture à l'urbanisation (selon la densification des zones déjà urbanisées, l'ouverture aux réseaux)
- fixer des bornes de densité de construction maximale ou minimale imposables aux PLU
- maintien ou création d'espaces verts
- définition des « grands projets » d'équipements et de service
- définition de la qualité urbaine des espaces sans documents d'urbanisme
- politique de l'habitat (demande diversifiée, réhabilitation, mixité)
- politique des transports et des déplacements (aires de stationnement)
- politique d'équipement commercial et artisanal

Mais toute latitude est laissée à chaque SCoT de présenter comme il l'entend ces différentes thématiques.

S'inscrire dans la « Loi Littoral », une obligation pour le SMERSCoT

Les articles L.121-1 et suivants et R 121-1 et suivants du code de l'urbanisme, définissent les espaces constitutifs de la Loi Littoral du 3 janvier 1986, ainsi que les prescriptions attachées à chacun d'eux. Celles-ci sont déclinées à l'échelle du littoral aquitain dans le Guide régional pour l'application de la Loi Littoral de 2007, mis à jour par les services de l'État.

Quel est le champ d'application de la Loi Littoral ?

La Loi Littoral du 3 janvier 1986 est un texte prescriptif, qui conditionne étroitement la planification de **l'ensemble du territoire communal** des communes riveraines de la mer ou des estuaires.

Toutes les communes du SMERSCoT bordant les **deux littoraux** lui sont soumises. Il s'agit de Le Porge sur le littoral atlantique et des 7 communes riveraines de l'estuaire de Bégadan à Saint-Julien-Beychevelle.

Les SCoT sont considérés comme les **outils privilégiés** d'application de cette loi.

Quelles sont les principales orientations de la Loi Littoral ?

Au titre des articles L. 146-2 et L. 146-6 du code de l'urbanisme, quatre orientations majeures se dégagent de la loi :

- **Le contrôle de l'extension de l'urbanisation** : l'extension de l'urbanisation doit se réaliser **en continuité** avec les agglomérations et villages existants ou en « hameau nouveau intégré à l'environnement » Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée.

- **La protection de la bande de cent mètres** : en dehors des espaces urbanisés, toute construction est interdite sauf pour les activités économiques ou les services publics qui exigent la proximité immédiate de l'eau

- **Les espaces naturels, « coupures d'urbanisation »** : les SCoT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

- **La protection des espaces terrestres et marins remarquables** ou caractéristiques

Dans le détail, ces orientations sont soigneusement détaillées. Leur application délicate génère une abondante jurisprudence.

Quelles méthode et modalités d'application de la Loi Littoral dans le SCoT du Médoc ?

- Concernant le **littoral océanique** (commune du Porge), le PLU en cours a défini les conditions d'application de la loi, en accord avec les travaux du GIP Littoral Aquitain, approuvée par la DREAL et la DDTM, le SMERSCoT étant consulté. Le schéma de principe établi sera porté au DOO.

- Concernant les 7 communes du **littoral estuarien**, une proposition de **schéma d'ensemble** simple est présentée, l'ensemble du territoire concerné étant couvert. La représentation est à petite échelle, et demandera une mise au point détaillé dans les PLU.

Cette méthode s'inscrit dans **l'axe 4 du DOO : « Protéger et mettre en valeur le littoral médocain. »**

S'inscrire dans la « Charte du Parc Naturel Régional du Médoc » et de son cahier des paysages

L'interaction entre SCoT et Parc Naturel Régional (PNR) est établie par la transposition des dispositions pertinentes des Parcs naturels régionaux dans les SCoT». Cependant, les échanges entre SCoT et Parcs ne sauraient se réduire à **un lien juridique de compatibilité**.

Dans le contexte médocain, le Parc Naturel Régional du Médoc a édité **un libre blanc de l'urbanisme, du paysage et de l'architecture**. Le DOO s'en est nourri pour améliorer la prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux spécifiques du territoire, qui concourent à sa valorisation.

Méthodologie du DOO du SMERSCoT

Un strict développement des orientations du PADD

Dans un souci de continuité et de compréhension, le DOO décline les orientations du PADD en suivant la même logique, c'est-à-dire en croisant les approches thématiques : les **axes**.

Cette déclinaison articule, pour chaque axe, les **Orientations**, qui sont elles-mêmes subdivisées en **Objectifs**. La mise en œuvre de chaque objectif est présentée sous la forme de **Prescriptions** – opposables - et de **Recommandations**.

Les orientations, issues du PADD, sont les ambitions et perspectives que le SCoT privilégie pour infléchir ou conforter les tendances à l'œuvre. Pour la plupart, ces orientations constituent les éléments de cadrage des politiques publiques sur lesquelles le SCoT peut peser... Pour certaines, il s'agit d'interpeller les acteurs et les collectivités dont les politiques se conçoivent ou se déclinent à d'autres échelles mais dont les effets impactent le fonctionnement territorial de tout ou partie du SCoT (Autorités organisatrices de transports, Région, Départements, Chambres consulaires...). Ces orientations fondent le projet du SMERSCoT et devront être prises en compte lors de sa mise en œuvre.

Les objectifs, plus limités que les orientations qu'ils explicitent, sont déclinés, dans un souci d'application précise, en **prescriptions** et en **recommandations**. Celles-ci relèvent du champ de compétences du SCoT, porté principalement par les communes et intercommunalités. Des schémas peuvent, et parfois doivent illustrer les propos. De même que les textes des orientations et des objectifs, ces schémas devront être interprétés dans le cadre de la mise en compatibilité des documents auxquels le SCoT s'impose.

Les grands axes du DOO

Les 4 grands axes suivants visent l'ensemble du territoire du SMERSCoT.

Axe 1 | « Grandeur nature » : sont intégrées les deux approches environnementales et paysagères, souvent complémentaires sans être confondues. Il comporte logiquement deux grandes orientations, qui sont aussi très présentes dans la Charte du **PNR**.

- **L'orientation 1** (*Fonder le développement sur la reconnaissance des richesses paysagères du territoire*) pose le primat de la **qualité paysagère**, conçue comme une représentation et un indicateur de la qualité de la mise en valeur du territoire, de son identité et de son attractivité. Cette démarche s'inscrit pleinement dans celle du PNR.

- **L'orientation 2** (*Organiser un avenir écologiquement soutenable*) traduit la préoccupation dominante du « **développement durable** » dans la planification territoriale aujourd'hui. Un principe légal autant que rationnel.

Axe 2 I « Habiter, travailler » : sont abordées les fonctions du territoire qui concourent au bien-être et à la prospérité de ses habitants.

- **L'orientation 3** « *Faire de l'accueil de populations nouvelles un levier de transformation* » prend acte de l'inéluctable **croissance** de la population, bien que celle-ci soit **inégalement répartie sur le territoire**. Par voie de conséquence, cette **orientation est détaillée** en terme d'habitat, d'équipements de société et d'économie résidentielle. Mais, loin d'être un fardeau, ce mouvement est la clef de la transformation positive du territoire.

- **L'orientation 4** « *Favoriser une économie innovante et en recherche d'autonomie* » prend appui sur les points forts, **de très haut niveau, de l'économie médocaine**, pour rechercher un tissu d'activité diminuant la dépendance à la métropole bordelaise. La définition d'un modèle énergétique soutenable est à mettre en lien avec ce mode de développement économique innovant.

Axe 3 I « Un maillage de pôles urbains complémentaires » : sont abordées les questions, étroitement liées, de l'armature territoriale et de l'accessibilité.

- **L'orientation 5** « *Penser urbanités au lieu d'urbanisation* » adopte le parti de redonner plus de puissance, de qualité urbaine et d'efficacité aux principaux pôles urbains, dans une perspective de fonctionnement en réseau, et dans l'intérêt bien compris de l'ensemble des médocains. Prescriptions et recommandations s'appliquent ici sur les pôles structurants et pôles d'appui du SMERSCoT.

- **L'orientation 6** « *Un médoc accessible par tous les moyens* » développe des recommandations et des préconisations pour lutter contre le relatif enclavement du Médoc, et l'inefficacité des déplacements de personnes et des transports de marchandises.

Axe 4 I « Protéger et mettre en valeur le littoral médocain » : sont abordées les prescriptions et recommandations touchant cet espace singulier du Médoc. Pour **les communes soumises à la Loi Littoral**, il est proposé un schéma de principe d'application de la Loi Littoral, qui permet aussi des préconisations sur l'organisation de ce territoire particulier.

La synthèse du projet : les cartographies

- **Cartographie – orientation 1** - Fonder le développement sur la reconnaissance des richesses paysagères du territoire
- **Cartographie – orientation 2** - Organiser un avenir écologiquement soutenable
- **Cartographie – orientation 3** - Faire de l'accueil de populations nouvelles un levier de transformation et **orientation 4** - Favoriser une économie innovante et e recherche d'autonomie
- **Cartographie – orientation 5** - Penser « urbanité » au lieu d'urbanisation et **orientation 6** - Rendre le Médoc accessible par tous les moyens
- **Cartographie – orientation 7** - Mettre en place les prescriptions spécifiques de la Loi Littoral.

Un processus de « co-construction raisonnée »

L'élaboration du DOO s'opère en 5 étapes, permettant des itérations répétées entre les textes présentés par l'équipe technique, le SMERSCoT, les personnes publiques associées (PPA)¹, et les « forces vives » du territoire, au sens large.

Pour mémoire :

Étape 1 - novembre 2015 : version initiale du texte présenté par l'équipe

Étape 2 - avril 2016 : ateliers participatifs organisés à Pauillac

Étape 3 - janvier-février 2017 : ateliers pédagogiques (thématiques)

Étape 4 - février à avril 2017 : consolidation du DOO en comités techniques

Étape 5 - septembre 2018 : présentation du DOO aux communes

Suite :

Etape 6 : présentation du DOO en comité syndical

¹ Etat, Région, Département ; Autorités compétentes en matière d'organisation de transports urbains ; EPCI compétents en matière de PLH ; Organismes de gestion du PNR ; CCI et Chambre d'agriculture ; Communes limitrophes du périmètre du SCoT ; Syndicats mixtes de transports ; Établissements publics de SCoT voisins

Orientations thématiques



1

« Grandeur nature »

Orientation 1 | Fonder le développement sur la reconnaissance des richesses paysagères du territoire

S'appuyer sur les valeurs du territoire, sur ses ressources et la diversité des paysages, c'est se donner les moyens de développer de façon durable le Médoc, en préservant un 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 et les activités humaines viennent s'installer.

Au regard de la diversité des paysages et de ses ressources, la forme urbaine et les activités doivent s'adapter, proposant de nouveaux modèles urbains, plus aptes à préserver sur le long terme les valeurs paysagères et environnementales du territoire.

Dans la suite des grands objectifs définis dans le PADD, les prescriptions et recommandations cherchent non seulement à cadrer les nouvelles implantations bâties dans leur paysage spécifique (forêt landaise, terroirs viticoles, proximité de l'estuaire ou de l'océan), mais aussi à préserver ces paysages naturels, agricoles et forestiers qui fondent les valeurs de ce territoire.

Elles sont donc classées par grand secteur paysager :

- **Les paysages forestiers du massif landais**
- **Les milieux naturels littoraux océaniques**
- **Les paysages viticoles**
- **Les paysages du littoral estuarien**

A ces quatre grands secteurs, s'ajoute celui très spécifique de la couture médocaine qui regroupe les caractéristiques de chacun des quatre Médocs précités.

Au-delà des prescriptions spécifiques à chacun des paysages et pour que le Médoc s'affirme pleinement comme un seul grand territoire, le document d'orientations et d'objectifs vise à composer une trame paysagère globale, faite de liens forts entre tous les espaces non bâtis, qu'ils soient naturels ou agricoles. De la même façon qu'une maison a besoin de fondations pour ses murs et d'une charpente pour son toit, la trame paysagère du Médoc doit devenir la charpente structurante et stable pour le développement harmonieux et durable du Médoc.

1	ORIENTATION	Fonder le développement sur la reconnaissance des richesses paysagères du territoire
1-1	OBJECTIF	Créer une trame paysagère, support de la trame verte, bleue et pourpre, en écrin de l'urbanisation

Argumentaire

Le territoire du SMERSCoT est dans son ensemble **un paysage « Grandeur Nature »**, composé d'espaces naturels, comme les cordons dunaires ou les zones humides, les marais et d'espaces cultivés ou exploités comme la forêt des landes, le vignoble, les prairies d'élevage ou les terres maraîchères.

L'ensemble couvre la très grande majorité du territoire au cœur de laquelle les villes, bourgs et villages viennent se lover. Cette organisation bien différente de celle de la Métropole bordelaise, est **une des caractéristiques fondamentales du Médoc**, caractéristiques que le SCoT doit pérenniser sur le long terme.

Il faut pour cela inverser le regard et porter son attention sur tous les espaces non-bâti pour en faire une trame solide, pérenne et reconnue capable de contenir les secteurs urbanisés dans des enveloppes qualitatives.

Il faut pour cela déjà **s'assurer de la pérennité des grands espaces naturels et agricoles, protéger fortement les espaces de liaisons entre ces grands ensembles, composer des relations qualitatives et fonctionnelles entre les espaces non bâtis et les espaces bâtis et enfin prolonger ces espaces de nature au travers des tissus bâtis.**

Une fois consolidée la trame paysagère pourra accueillir un réseau de circulations douces permettant de relier l'ensemble des communes entre elles.

Prescriptions

> Préserver la cohérence des grands espaces naturels ou agricoles

- les documents d'urbanisme doivent faire apparaître sur les documents graphiques (plan de zonage) les grands ensembles naturels ou agricoles qui constituent les fondements de paysages médocains : la forêt des landes et les forêts mixtes, le vignoble, les prairies d'élevage ou de fauche, les terres maraîchères, les zones humides, les marais, les landes rases, les lagunes, les cordons dunaires. Ils seront cartographiés précisément dans les documents afin d'avoir conscience de leur emprise, de ne pas les morceler et de préserver leur intégrité et leur cohérence. **Ils seront décrits et cartographiés précisément dans le rapport de présentation des documents, traduits dans le plan de zonage par des indices de zones adaptés à leur vocation, et déclinés dans le règlement par des dispositions appropriées pour leur préservation.**

> Identifier les espaces naturels de liaison entre deux grands espaces et les protéger strictement

- dans les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux, repérer et identifier les parcelles qui font la liaison entre les espaces naturels ou agricoles et les rendent inconstructibles. Repérer plus particulièrement celles au bord des routes entre deux zones bâties, celles longeant les cours d'eau. Ces parcelles doivent figurer dans les documents graphiques des PLU pour leur valeur de continuité paysagère ; elles n'ont pas vocation à être construites, elles doivent être classées en zone N ou A.

> Développer des typologies bâties de lisières urbaines à l'interface des espaces bâtis et des espaces naturels ou agricoles – CF. objectif 5-1

- requalifier les lisières des espaces urbanisés de l'agglomération, afin de favoriser des transitions douces avec l'espace agricole, naturel ou forestier qui jouxte le tissu urbanisé. La lisière urbaine est définie ici, pas seulement comme la mise en place d'une haie végétale, mais comme une composition imbriquant les façades urbaines et des espaces végétalisés. Le choix de la palette végétale devra tenir compte des essences locales environnantes pour mieux s'accorder à son contexte dans un objectif de qualité.

- mettre en œuvre des outils règlementaires permettant la préservation et la valorisation de ces lisières urbaines (exemples : zone dédiée à l'agriculture urbaine, emplacement réservé pour l'implantation d'un espace vert ou d'une liaison douce, trame de préservation de la végétation, orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le cadre d'un futur projet d'aménagement)

- favoriser un épannelage des hauteurs et des emprises au sol des constructions dans les lisières, afin d'assurer leur perméabilité paysagère et écologique. Ces formes urbaines s'accompagnent d'une végétation abondante

- préserver une continuité d'espaces de nature accessibles au public pour des continuités douces le long des fronts bâtis existants ou à venir ; l'implantation du bâti le long d'un nouveau front urbain doit permettre le maintien ou l'aménagement de voies publiques piétonnes transversales, donnant accès à l'espace ouvert ou la forêt

- les façades situées en front bâti doivent faire l'objet d'une attention particulière pour leurs qualités architecturale et paysagère.

Prescriptions

- suite

> Composer une trame verte urbaine au cœur des ensembles bâtis

- Repérer l'ensemble des espaces verts ou non bâtis existants dans les zones urbaines qui peuvent jouer un rôle d'accueil, de circulation, et de récréation du public. Ces espaces repérés constituent des aérations qui participent de la qualité urbaine des villes et des villages médocains. Sur ces espaces repérés, sera prescrite la composition d'une trame globale d'espaces non bâtis (trame verte urbaine) sur l'ensemble de la zone bâtie.

Les documents d'urbanisme recenseront ces espaces dans leur rapport de présentation, puis traduiront grâce à des outils dédiés (OAP spécifique, ou mobilisation de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme) ceux qui devront être conservés, aménagés, mis en valeur, rendus accessibles, recomposés, ou simplement créés.

- réserver ces espaces pour une fonction d'accueil du public en minimisant les aménagements trop lourds : les constructions dédiées à l'accueil du public ne doivent pas excéder 5% de la surface totale du terrain ; la prise en compte de la nature en ville dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux se fera en cohérence avec la trame verte et bleue locale

- relier ces espaces de nature à travers le tissu urbain : créer des continuités vertes dans les nouvelles opérations de logements ou d'activités, en réservant des cheminements piétons accompagnés de bandes plantées.

- aménager les espaces publics dans l'esprit des lieux en privilégiant les sols enherbés ; en respectant une palette végétale adaptée au contexte local et concilier leur aménagement avec la gestion des eaux pluviales par infiltration

- dans le cadre d'opérations d'aménagement, une réflexion devra être menée afin de maintenir, restaurer, voire conforter une trame d'espaces ordinaires. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) devront entres autres définir les boisements à maintenir ou à créer, traiter qualitativement les lisières, identifier les habitats à enjeux à préserver et les arbres remarquables à protéger.

Recommandations

> **Avoir une gestion qualitative des grands espaces naturels ou agricoles et des espaces naturels de liaison entre les grands espaces naturels ou agricoles**, en indiquant dans le plan de zonage des documents d'urbanisme des zonages indicés spécifiques qui permettent d'introduire des mesures de gestion et de préservation adaptées aux singularités de chaque entité paysagère (par exemple à l'intérieur d'un zonage N ou A, proposer un zonage A indicé « boc » pour les secteurs de bocage où pourront être imposés spécifiquement le maintien et l'entretien des haies, des lisières, des canaux, etc.) qui participent de l'expression paysagère de l'entité ainsi qu'à la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue.

> Favoriser la création d'espaces verts dans les nouvelles opérations de constructions et les mettre en relation avec les espaces existants dans un maillage continu

> Prévoir un traitement paysager des clôtures en contact avec les espaces naturels et agricoles (haies champêtres, barrières basses en bois, grillage ajouré) à base d'essences locales. Limiter les clôtures trop opaques

> Prévoir l'enfouissement des réseaux aériens dans les espaces publics des bourgs et des écarts, lors des travaux de réaménagement.

Points d'application

> Toutes les communes du SMERSCoT

1

ORIENTATION

Fonder le développement sur la reconnaissance des richesses paysagères du territoire

1-2

OBJECTIF

Renforcer la diversité des paysages forestiers du massif landais

Argumentaire

La forêt des landes du Médoc, comme l'ensemble de la forêt girondine, est **une forêt de production composée essentiellement (plus de 90%) de pins maritimes**. Derrière la grande uniformité de cette forêt se cache en réalité **une grande diversité de milieux naturels** qui sont autant de vestiges de l'histoire géologique et humaine de ce territoire.

C'est **la présence de l'eau qui façonne cette diversité créant des milieux plus ou moins humides très originaux** : les landes humides, les lagunes, les tourbières et les vallées des cours d'eau. En fonction de la hauteur de la nappe phréatique et la résurgence de l'eau dans les sols, une végétation particulière s'y implante, associée à une faune qui lui est propre. Les paysages boisés changent variant de la pinède monospécifique à la chênaie-boulaie en passant par la lande rase, les mares à phragmites et à carex. Cette diversité est d'autant plus présente que l'on se rapproche des villages et des bourgs, avec les ceintures jardinées et prairiales qui forment la limite d'urbanisation.

Certaines conduites sylvicoles, malgré leur vigilance pour le maintien de lisières feuillues notamment pour la lutte contre les ravageurs, peuvent participer à une simplification de l'écosystème. Il est donc nécessaire d'être vigilant sur la réduction de la concurrence entre le pin et les autres espèces, qui homogénéisent le peuplement et l'assainissement de certaines parcelles, qui entraîne une diminution des capacités d'accueil en supprimant des « niches écologiques » et par conséquent, les interrelations entre organismes, dont notamment ceux qui peuvent réguler les ravageurs (oiseaux, prédateurs).

L'urbanisation diffuse dans les arials ou aux dépens de la forêt entraîne aussi une perte de ces paysages très particuliers en limite de bourgs. **La gestion de ces territoires forestiers doit prendre en compte cette diversité et la promouvoir.**

Prescriptions

> Valoriser les paysages et les milieux forestiers de production et favoriser la prise en compte des enjeux environnementaux dans les pratiques sylvicoles

- préserver les espaces de productions agro-sylvicoles ainsi que les espaces non-exploités (terrains en friche, sinistrés, ou actuellement non-exploités). Ces espaces n'ont pas vocation à être constructibles, les classer dans les PLU en zone N ou A

> Préserver et gérer la forêt mixte associant feuillus et pins

- dans les zones urbanisables ou ayant vocation à être urbanisées, faire un inventaire des parcelles boisées mixtes, identifier et cartographier sur les documents d'urbanisme, celles qui sont les plus riches en biodiversité et celles qui composent des paysages identitaires, notamment celles proches des habitations, des arials ou des bourgs

> Préserver les landes humides, les lagunes, les tourbières et les ripisylves feuillues liées au réseau hydrographique, facteurs de richesse biologique et paysagère

- cartographier et identifier au sein des documents d'urbanisme l'ensemble des lagunes, des tourbières, des ripisylves feuillues et des secteurs de landes humides : Protection stricte de ces espaces dans les PLU

- seuls les aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur dans le cadre de leur ouverture au public. Ces aménagements ne doivent pas dénaturer le caractère des sites, ni porter atteinte à la préservation des milieux ou à la fonctionnalité écologique du site. Ils seront conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

> Préserver le cadre forestier des abords de routes

- stopper l'urbanisation linéaire le long des routes entre les villages et les bourgs forestiers, sans interdire le maintien d'implantations d'activités à distance des voies, en préservant un paysage forestier en premier plan.

> Préserver et entretenir les espaces ouverts des prairies dans les arials et les bourgs des landes

- établir un diagnostic agricole du territoire dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme : identifier et délimiter les espaces agricoles devant être préservés, faire figurer ces limites sur le long terme dans les documents cartographiques du PADD ; définir les enjeux et les orientations pour soutenir ou développer les activités agricoles sur ces parcelles ; prendre en compte les circulations des engins agricoles ou forestiers. Ces parcelles n'ont pas vocation à être urbanisées, elles doivent être classées en N ou A au PLU.

- l'implantation d'un bâtiment d'exploitation agricole ou sylvicole est possible, aussi, afin de ne pas miter l'espace ouvert de nouveaux bâtiments épars, il convient d'établir des règles, en concertation avec les organismes professionnels, pour leur bonne intégration dans le paysage.

- identifier et préserver les arbres remarquables des arials

- repérer les cours d'eau des arials et les identifier sur les documents d'urbanisme ;

- en dehors de l'enveloppe urbaine, et en l'absence de construction existantes, protéger les abords et leur ripisylve en rendant inconstructibles les terrains limitrophes sur plusieurs dizaines de mètres. Seuls les aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur dans le cadre de leur ouverture au public. Ces aménagements ne doivent pas dénaturer le caractère des sites, ni porter atteinte à la préservation des milieux ou à la fonctionnalité écologique du site. Ils seront conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Prescriptions

- suite

> **Identifier les arials présentant une forte sensibilité écologique et paysagère par un zonage spécifique** permettant ainsi de maintenir ces îlots de diversité disséminés au cœur du massif de pins : Identification de l'existant sans possibilité de renforcement de l'urbanisation

> **Privilégier des aménagements sobres et naturels pour les espaces publics des villages et bourgs forestiers, accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR)**

- maintenir des bas-côtés des voies enherbés avec un cheminement sobre en stabilisé ;

- préserver les grands parvis enherbés au cœur des villages

- limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et privilégier les sols enherbés ou en sable stabilisé pour les espaces de stationnements

- réintroduire la présence de l'arbre dans l'espace public des rues et des places.

> **Préserver les accès à la forêt depuis les centres villages et bourgs, dans le cadre de nouvelles constructions.**

Recommandations

> **Préserver et gérer la forêt mixte associant feuillus et pins**

En dehors des zones urbanisables ou ayant vocation à être urbanisées, repérer les parcelles boisées qui présentent un enjeu du point de vue de la biodiversité ou des paysages, afin de les protéger

> **Pour la réalisation des inventaires des zones humides**, les collectivités peuvent contacter leur syndicat mixte de bassin versant, qui pourra apporter ses connaissances, aider à la rédaction de cahiers des charges, ou à la recherche de financements

> **Enrichir les lisières agro-forestières** en termes de paysage et de biodiversité avec le maintien ou la plantation de feuillus

> **Mettre en place des bandes enherbées** le long des fossés et des crastes

> **Favoriser une architecture contemporaine en privilégiant l'utilisation du bois dans les constructions des hangars et des bâtiments agricoles**

> **Maintenir ou recomposer des continuités arbustives ou arborées au sein des grandes clairières agricoles afin de préserver la qualité paysagère et les continuités écologiques**

> **Privilégier des clôtures végétales en limites de parcelles**

> **Organiser un réseau de circulations douces dans les villages et entre les écarts** en conciliant gestion sylvicole, ouverture au public et respect des enjeux écologiques (problématique des véhicules à moteur). Pour cette recommandation, il faudra faire référence aux mesures établies dans le cadre de la Charte du PNR Médoc pour réguler la circulation des véhicules terrestres à moteur (VTM) sur les voies et chemins ouverts à la circulation du territoire qui recommande d'élaborer un schéma de circulation des engins motorisés sur le territoire de manière concertée avec les communes et les principaux usagers.

> **Développer des itinéraires de promenades à pied, en vélo ou à cheval, à partir des centres bourgs ou des villages** en créant une signalétique propre à ce réseau d'itinéraires.

Points d'application

> La forêt de pins des landes

> La forêt mixte de la couture médocaine

> Les cours d'eau (crastes et jalles) et les zones humides (étangs, mares, lagunes, tourbières) de la forêt des Landes

> **Dans les bourgs et les arials de la forêt des Landes** : Gaillan-en-Médoc, Lesparre-Médoc, Saint-Germain-d'Esteuil, Cissac-Médoc, Saint-Laurent-de-Médoc, Listrac-Médoc, Moulis-en-Médoc, Castelnau-de-Médoc, Avensan, Brach, Sainte-Hélène, Salaunes, Saumos, Le Temple et Le Porge

Argumentaire

Le littoral océanique du SMERSCoT ne compte qu'**une seule commune, Le Porge** qui offre des paysages reconnus, dont les qualités paysagères sont largement identifiées et dont l'attractivité touristique s'intensifie.

Si cette économie touristique est une chance pour la commune, la fréquentation importante de visiteurs et son augmentation peut entraîner une fragilité des milieux naturels littoraux.

Le développement touristique doit être encadré pour qu'il ne dénature pas ce que les visiteurs sont venus voir et l'accueil du public doit être organisé pour faciliter le fonctionnement et mieux apprécier ces espaces de nature.

Prescriptions

> **Définir et délimiter les différentes entités remarquables du littoral (espaces remarquables, bande des 100 mètres, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation) – CF. orientation 7**

> **Adapter les pratiques de loisirs aux milieux naturels fragiles**

- encadrer fortement les pratiques de loisirs dans les espaces naturels : les constructions nécessaires à l'accueil du public, devront limiter leur emprise au maximum; les aménagements devront être conçus dans l'esprit des lieux en tenant compte de la capacité d'accueil du site afin qu'il soit maintenu en bon état; les nouvelles activités sportives et ludiques ne doivent pas imposer au site naturel des changements radicaux, ces nouvelles activités ne seront possibles que si elles sont adaptées au milieu naturel du site.

> **Limiter les extensions de stationnements dans les espaces naturels**

- lutter contre le stationnement « sauvage » le long des routes d'accès au littoral ;
- créer des aires de stationnements extensives (prairie ou parcelle boisée) ouvertes uniquement lors des pics de fréquentations
- empêcher toute imperméabilisation des sols.

Ces aménagements devront prendre en compte les prescriptions et recommandations de la **stratégie régionale du schéma des Plans plages du GIP Littoral Aquitain.**

> **Organiser les accès piétons à la plage en limitant leur nombre** pour mieux préserver les espaces fragiles de la dune. Ces aménagements devront prendre en compte les prescriptions et recommandations de la **stratégie régionale du schéma des Plans plages du GIP Littoral Aquitain.**

> **Encadrer strictement l'implantation de nouveaux campings** en veillant à ce que ce nouvel équipement qui profite du cadre naturel remarquable ne vienne fragiliser ce contexte. Les nouveaux équipements devront donc :

- se limiter aux parcelles en continuité des zones urbanisées.
- privilégier des clôtures végétales doublant un grillage en limites privatives, en privilégiant l'emploi de plantes adaptées au milieu forestier littoral
- maintenir au maximum la couverture boisée existante
- limiter les sols imperméables au strict minimum
- travailler une signalétique sobre et épurée, adaptée au milieu naturel

Recommandations

> **Encadrer l'évolution et les extensions de campings existants :**

- apporter un soin aux entrées et aux enseignes sur l'espace public
- organiser les cheminements et les pistes cyclables vers le littoral dans un souci de préservation de l'espace naturel
- accompagner l'évolution et la modernisation des installations pérennes des campings en limitant au maximum les surfaces au sol minéralisées, en privilégiant l'emploi de plantes adaptées au milieu forestier littoral, en tenant compte de la fragilité des milieux naturels.

> **Soigner les abords des bâtiments d'accueil du public**

- composer des devantures de qualité et des espaces extérieurs soignés
- encadrer la signalétique et les enseignes pour qu'elles restent discrètes dans le milieu naturel
- organiser les espaces techniques afin qu'ils soient le moins visibles possible

Points d'application

> commune du Porge : **Le Porge-Océan, la Jenny**

1	ORIENTATION	Fonder le développement sur la reconnaissance des richesses paysagères du territoire
1.4	OBJECTIF	Maintenir et préserver la qualité des paysages viticoles

Argumentaire

Le Médoc est avant tout connu pour la qualité de ses vins.

Mais ses **paysages viticoles** ne sont pas en reste, ils **participent pleinement à la renommée de ces grands crus**.

Si les reliefs restent modestes, ils offrent tout de même **des paysages légèrement vallonnés et des coteaux doux mais bien lisibles**.

Découpées et bosselées par quelques vallons, ces pentes s'achèvent à peu de distance du rivage de l'estuaire. Les vignes trouvent ici, un milieu propice à leur culture, et elles s'étendent sans concurrence, des « hauteurs » sableuses du plateau jusqu'au pied des coteaux graveleux.

Au cœur de ces vignes les villages compacts ponctuent le territoire, accompagnés des châteaux entourés de leur parc boisé. C'est **un paysage emblématique lié à une production reconnue dans le monde entier, qu'il faut préserver** dans l'ensemble de ces composantes

Prescriptions

> Préserver les paysages viticoles jardinés du Médoc

- pérenniser dans la durée les terres viticoles du Médoc, en traduisant et en affinant à la parcelle la trame pourpre dans les documents d'urbanisme communaux, en laissant toute latitude aux communes d'interpréter ce zonage à la parcelle pour une traduction opérationnelle qui pourra adapter au cas par cas la situation particulière des communes.
- identifier et préserver le petit patrimonial bâti implanté au cœur des vignes ou en lisière de villages : moulins, tours, lavoirs.

> Maintenir la compacité des villages et des bourgs

- limiter les extensions urbaines linéaires le long des routes pour maintenir des coupures d'urbanisation entre les villages et les bourgs
- favoriser la densité des logements en permettant lorsque cela est possible la surélévation des habitations en centre de village
- préserver les cœurs d'îlots végétalisés au sein des tissus denses.

> Maintenir le réseau de petites routes au cœur des paysages viticoles

- limiter l'élargissement des chaussées et maintenir les larges bandes enherbées de part et d'autre, sauf dans une logique d'aménagement lorsqu'il s'agit d'adapter la route à la mixité des usages (voie piétonne ou cyclable)
- supprimer et interdire les panneaux publicitaires le long des routes
- préserver ou valoriser les entrées des domaines viticoles ; repérer et identifier les entrées de domaine et protéger les perspectives remarquables
- organiser la signalétique des exploitations viticoles sur les routes principales et plus particulièrement la RD2 (route des châteaux).

> Soigner les lisières urbaines des villages et bourgs

- privilégier des clôtures végétales en limite de village, en interdisant les haies monospécifiques persistantes
- maintenir une bande non-construite de plusieurs dizaines de mètres entre les nouvelles opérations et les parcelles de vignes ; créer dans ces bandes enherbées des noues de récupération des eaux pluviales et des cheminements accessibles au public.

> Préserver et renouveler les structures paysagères dans le contexte agricole (haies, murets, alignements, arbres isolés, chemins)

- identifier, inventorier, cartographier et préserver les structures paysagères rurales **les plus remarquables** à l'échelle communale (arbres isolés, haies, bosquets, alignements, murets, chemins)
- repérer et préserver **les structures arborées significatives** des paysages viticoles : bosquets, arbres isolés, haies arborées, alignements d'arbres ; les faire figurer sur les plans des PLU comme éléments remarquables de paysage
- repérer et identifier les parcs de domaines et les protéger au titre d'arbres ou éléments remarquables.

Pour lancer ce repérage et cet inventaire dans les PLU, les collectivités pourront s'appuyer l'usage d'outils existants (articles L151-23 ou L151-19 du Code de l'Urbanisme) pour préserver des éléments remarquables du paysage. Leur représentation et leur protection dans les OAP seront également le moyen d'introduire une valeur d'opposabilité pour préserver ces éléments dans les futures opérations d'aménagement.

> Revaloriser les espaces publics centraux des villages et des bourgs

- privilégier un éclairage à partir de matériels basse consommation et privilégier l'extinction nocturne

Recommandations

> Revaloriser les espaces publics centraux des villages et des bourgs – CF. objectif 5-1

- créer des zones 30 ou zones 20 en cœur de village, donnant la priorité aux circulations douces et sans chercher à séparer les flux piétons des flux voitures
- privilégier l'emploi de matériau clair pour les sols : pierre calcaire, sable stabilisé, béton clair,... adaptés à l'architecture locale en calcaire blanc
- créer des espaces de rencontre, place ou placette, piétonnes, liées à un bâtiment public (école, mairie.) ; planter les espaces publics d'arbres pour créer de l'ombre
- limiter le mobilier urbain très encombrant dans les ruelles étroites des centres
- organiser le stationnement sous forme de petites poches de quelques voitures, réparties autour du centre.
- privilégier les éclairages en appliques sur les façades

> Créer un réseau de circulations douces dans la campagne viticole, déconnecté ou non du réseau routier : chemins, pistes cyclables, avec une signalétique précise et spécifique. – CF. objectif 6-4

> Mettre en scène les ouvertures sur l'estuaire depuis les voies publiques:

- 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).

> Redonner une place à l'arbre dans l'espace agricole, en adaptant l'emplacement et en choisissant des espèces adaptées au contexte rural notamment :

- le long de certaines routes, sur certains itinéraires ou certains secteurs clefs (entrées de bourgs) en mobilisant les emprises nécessaires à la sécurité
- le long de chemins agricoles ou à leur croisement (sans gêner le passage des engins) : arbres fruitiers, feuillus précieux...
- le long des itinéraires de randonnée
- sur des espaces "résiduels" (talus)
- autour des fossés, ruisseaux, mares et étangs (ripisylve)
- en "arbres-signaux", plantations isolées marquant un repère dans le paysage
- en accompagnement des bâtiments agricoles : plantations d'arbres et de haies
- de façon adaptée pour favoriser les objectifs d'agriculture biologique (auxiliaires des cultures...) ou les objectifs cynégétiques.

> Développer les bandes enherbées en limite de parcelles, à proximité des boisements, des cours d'eau ou des routes capables d'assurer également une continuité dans les cheminements ruraux lorsqu'ils font défaut.

Points d'application

- > Méduillienne : les communes de Listrac-Médoc, Moulis-en-Médoc et Avensan
- > Toutes les communes de Médoc Cœur de Presqu'île à l'exception de Lesparre-Médoc et Gaillan-en-Médoc

1	ORIENTATION	Fonder le développement sur la reconnaissance des richesses paysagères du territoire
1-5	OBJECTIF	Conforter l'unité des paysages du littoral estuarien

Argumentaire

Le littoral estuarien du SMERSCoT s'allonge sur près de 27 km sur les communes de Bégadan, Saint-Christoly-Médoc, Saint-Yzan-de-Médoc, Saint-Seurin-de-Cadourne, Saint-Estèphe, Pauillac, Saint-Julien-Beychevelle.

La ville de **Pauillac**, seule accroche urbaine, avec sa façade fluviale et son port en est le pôle central.

Une route, **la RD2**, permet de relier l'ensemble des communes estuariennes mais le véritable lien, c'est le fleuve avec ses 15 km de large et ses berges qui alternent entre pentes douces où la vigne s'interrompt et marais.

Au débouché de chaque **jalle**, s'implante un petit port de pêche abrité à l'intérieur des terres.

Plus on va vers le nord, plus **les marais** s'étendent. C'est un **paysage fragile parce que situé entre terre et eau, un paysage de nature** qui doit être reconnu et mis en valeur sans le dénaturer.

Les petits ports sont des paysages particulièrement fragiles, ce ne sont pas des bourgs comme les autres : situés sur le rivage de l'estuaire, au cœur d'un milieu naturel inondable, ce sont aussi des lieux attractifs pour la promenade et les loisirs. Ils n'ont pas vocation à se développer, ni à s'aménager comme le reste de la commune. Ils doivent préserver l'esprit des lieux qui en fait leur valeur intrinsèque.

Prescriptions

> Définir et délimiter les différentes entités remarquables du littoral (espaces remarquables, bande des 100 mètres, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation) – CF. orientation 7

> Préserver et gérer les paysages de tous les milieux humides et aquatiques

- poursuivre l'inventaire et la protection des sites présentant un intérêt floristique et/ou faunistique et des milieux et paysages aquatiques ; poursuivre les stratégies d'acquisition de terrains et de gestion sur le long terme
- préserver des prairies humides y compris en milieu urbain et périurbain et favoriser une gestion par du pâturage
- préserver et gérer les structures végétales qui cloisonnent les marais et les bords de l'estuaire : haies bocagères, bosquets, petits bois, arbres isolés ; organiser des débouchés économiques pour la mise en valeur des coupes de bois
- préserver ou réhabiliter en espaces naturels le débouché des jalles sur l'estuaire ; retrouver le bon écoulement des cours d'eau par une gestion douce et différenciée des abords ; maintenir des berges en pentes douces, enherbées et recomposer une ripisylve sur leurs abords
- maintenir en état le petit patrimoine hydraulique qui jalonne les marais et les jalles : écluses, ponton, rampes et mettre en valeur le patrimoine bâti lié aux marais (Abbaye de l'Île à Ordonnac)
- créer des itinéraires de découverte des marais sous forme de boucles avec une signalétique directionnelle et informative sur la vie des marais (faune, flore et activités humaines) ; itinéraires à pied, en vélo ou à cheval.

> Poursuivre la mise en valeur des bords de l'estuaire à partir de Pauillac – CF. objectif 6-4

- aménager une continuité de cheminement (voie douce pour vélo, piéton et cavalier) le long de l'estuaire
- Dans les documents d'urbanisme des communes estuariennes, réfléchir à la poursuite d'aménagements d'espaces publics ponctuels le long de l'estuaire à partir des quais de Pauillac. Lorsqu'ils seront prévus, ces espaces devront tenir compte de l'esprit des lieux et de l'identité très naturelle au-delà des quais de Pauillac
- limiter au maximum les sols imperméables qui augmentent le risque d'inondation ; seule la chaussée peut rester en enrobé, les bas-côtés doivent être enherbés sur une structure en terre-pierre, accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR)
- développer un réseau de chemin entre les villages et les bourgs estuariens ; les cheminements piétonniers, les itinéraires cyclables ne doivent être ni cimentés, ni bitumés. Ils seront conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

> Mettre en scène les ouvertures visuelles sur l'estuaire

- réouvrir des fenêtres visuelles le long de l'estuaire, sur les tronçons où la ripisylve est trop dense
- repérer et identifier les chemins et routes qui descendent vers l'estuaire ; les mettre en valeur en aménageant des points de vue, tout en maintenant leurs usages (desserte agricole, route, chemin,..) et les mettre en réseau avec une signalétique directionnelle et informative
- gérer les ouvertures visuelles depuis le marais vers des sites bâtis des villages par un élagage réguliers des arbres

Prescriptions

- suite

- préserver les silhouettes des villages et des bourgs estuariens notamment depuis les bords de l'estuaire et depuis les routes d'accès aux villages ; repérer sur les documents d'urbanisme les points de vue de ces silhouettes urbaines et s'y référer à chaque transformation ou chaque construction du bâti en centre bourg.

> Requalifier les ports en tenant compte de l'esprit des lieux :

- revaloriser les petits ports de l'estuaire dans l'esprit des lieux ; les interventions devront veiller à ne jamais dénaturer le caractère rural et champêtre des lieux, préservant les sols perméables

- organiser les stationnements sous forme de petits enclos enherbés en retrait du rivage

- améliorer les relations physiques et visuelles avec le centre-bourg ; créer des liaisons douces entre les villages et leur port

- favoriser la réhabilitation des habitations des petits ports en préservant les caractéristiques architecturales du bâti dans l'écriture du règlement des documents d'urbanisme ; empêcher toute banalisation des lieux par l'emploi de matériaux standardisés et non adaptés à l'architecture vernaculaire ;

- privilégier des clôtures végétales en interdisant la plantation de haies monospécifiques persistantes

- préserver le patrimoine des carrelets et veiller à leur bon entretien en les identifiant, et en imposant leur préservation dans la rédaction du règlement des documents d'urbanisme, et veiller à leur bon entretien

Recommandations

> Poursuivre la mise en valeur des bords de l'estuaire à partir de Pauillac – CF.

objectif 6-4 : limiter les aménagements trop techniques ou trop routiers sur les bords de l'estuaire, les aménagements contre les inondations ne doivent pas dénaturer les paysages naturels qui font la valeur de ces lieux ; L'usage de digues ou de merlons de terre ne pourra se faire que dans le cadre du PAPI et sera à limiter, car ils peuvent venir masquer la vue sur l'estuaire et on préférera l'emploi de déversoir ou de zones d'épanchement des crues qui canalisent les eaux du fleuve en dehors des secteurs habités.

> **Créer de réserves naturelles ou ornithologiques pour la découverte de la faune et de la flore sauvages**, accessibles au public, avec des visites guidées et des cheminements libres

- définir des plans de gestion à l'amont pour concilier capacités d'accueil du public et protection des milieux.

> **Promouvoir une gestion des espaces favorable à la qualité de l'eau**, à l'échelle de bassins versants et dans le cadre de « plans de paysage de l'eau » menés par des hommes de l'art (paysagistes + écologues, hydrauliciens, agronomes)

> **Proposer un service de conseil et d'aide aux particuliers riverains et aux collectivités locales pour l'entretien des berges ou des zones humides privées et publiques** et soutenir l'entretien des chemins et routes digues, la gestion des fossés, la remise en état des canaux pour une bonne tenue des marais

> **Sensibiliser sur la bonne gestion des espaces en bord de l'estuaire** en supprimant l'emploi de produits chimiques

Points d'application

> **Jalle** : Jalles de Castelnau et de Tiquetorte, Jalles de Saint-Laurent à Beychevelle, Jalles du Breuil, Jalles de l'Herneau à Gaillan

> **Estey** : Estey d'Un entre Saint-Estèphe et Saint-Seurin

> **Marais** : Marais de la Maréchale, Marais de By

> **Ensemble des communes de l'estuaire** : Saint-Julien-Beychevelle, Pauillac, Saint-Estèphe, Saint-Seurin-de-Cadourne, Saint-Yzans-de-Médoc, Saint-Christoly-Médoc

> **Port** : Port de Beychevelle, Port de Saint-Julien, Port de la Chapelle à Saint-Estèphe, Port de la Maréchale, Port Lamina à Saint-Yzans-Médoc, Port de Saint-Christoly-Médoc, Port de By.

1	ORIENTATION	Fonder le développement sur la reconnaissance des richesses paysagères du territoire
1-6	OBJECTIF	Composer le territoire spécifique de la couture médocaine à partir de la trame paysagère – autour de l'axe de la RD1215

Argumentaire

Le territoire de la **couture médocaine** est un **territoire central** qui regroupe les paysages variés du Médoc :

- les paysages forestiers des landes
- les paysages viticoles
- les paysages des marais et des jalles.

À ces paysages s'ajoutent **3 grandes villes du SMERSCoT** autour desquelles les dynamiques d'évolution sont les plus fortes : Lesparre-Médoc, Saint-Laurent-de-Médoc et Castelnau-de-Médoc.

Composer ce territoire, c'est le penser globalement, dépassant les limites communales et intégrant tous les secteurs de développement : urbanisation (habitat, social, équipement, activités), économie (agriculture, sylviculture, viticulture, commerces, industries), déplacement et mobilité, loisirs et énergie.

Prescriptions

> **Lancer un plan de paysage sur les communes de la couture médocaine, traversées par la RD1215 dont les pistes d'actions pourraient être les suivantes :**

- Des villes connectées et complémentaires

- construire le développement de Lesparre-Médoc, de Castelnau-de-Médoc et de Saint-Laurent-de-Médoc dans un souci de complémentarité et faire de Lesparre-Médoc la ville phare du Médoc
- favoriser un développement en commun et complémentaire des 3 grandes villes de la couture médocaine en y associant Pauillac, le Verdon et Lacanau
- renforcer les villes médocaines en concentrant l'activité commerciale au cœur des villes et limiter le développement des sites d'activités à des entreprises qui ne peuvent trouver place au cœur du tissu bâti
- dans chaque PLU, définir un périmètre de centralité commerciale à l'intérieur duquel pourront s'implanter de nouveaux commerces. A l'extérieur de ce périmètre, aucun commerce ne sera autorisé, limitant les effets de dévitalisation des centres bourgs
- améliorer les abords des sites d'activités existants

- Des villes apaisées en contact avec la nature

- réaménager les centres-villes en redonnant la priorité au piéton, en proposant des stationnements périphériques bien reliés aux centres-villes
- améliorer les circulations douces au cœur du tissu urbain
- améliorer les accès, les transports en communs
- réaménager les espaces publics en favorisant la présence de la nature en ville sous forme d'arbres pour l'ombrage mais aussi de surfaces enherbées ou plantées
- mettre en valeur l'eau dans la ville en retrouvant la continuité visuelle des cours d'eau dans l'espace public
- 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
- 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
- connecter par des chemins les tissus bâtis des villes aux espaces de nature qui les entourent
- créer un réseau de pistes cyclables dans les villes et reliant les bourgs et les écarts.

- Des espaces naturels et agricoles en écrin de l'urbanisation

- maintenir les coupures d'urbanisation entre les bourgs et les écarts en préservant la forêt et les prairies en écrin naturel
- **préserv**er les **forêts mixtes** (chênes, robiniers, pins) comme écrin de ce territoire central du Médoc
- maintenir ou retrouver les continuités des cours d'eau en y associant les espaces naturels qui les bordent : ripisylves, prairies humides, prairies sèches ou bosquets
- **préserv**er les **parcelles de vignes en clairières**
- soutenir et **favoriser le maraichage** sur des parcelles non loin des bourgs ; organiser une veille foncière pour repérer les terres propices à cette agriculture ; pérenniser le statut agricole de ces terres et lancer des appels à projet auprès d'agriculteurs-entrepreneurs
- **repérer et délimiter les airials** au cœur de cette forêt mixte, et préserver leur image rurale
- **préserv**er les **prairies ouvertes au cœur des airials** ; repérer et identifier les arbres remarquables isolés ou en haies.

Prescriptions

- suite

> **Valoriser la route RD1215, un axe de mobilité majeur et de qualité pour la desserte et la découverte du territoire. Les PLU devront justifier de :**

- la mise en œuvre d'un projet de valorisation des entrées d'agglomération : à minima, un règlement adapté dans le PLU ou une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Cette dernière prévoit la restructuration des espaces publics dans le sens d'une meilleure intégration des usages piétons/cyclables, d'une requalification du seuil d'entrée et d'une harmonisation des aménagements paysagers dans la traversée des écarts et des villages pour inciter les automobilistes à ralentir à l'approche des habitations

- maintenir des coupures d'urbanisation nettes entre les bourgs et les villes et stopper toute nouvelle implantation le long de la voie, que ce soit activités ou habitats. Cette prescription ne s'applique pas aux zones d'activités du Pas du Soc prévues par le DOO, sous réserve que les PLU ou PLUi justifient cette dérogation par un examen des alternatives existantes, et que toutes les mesures nécessaires soient prises pour en atténuer l'impact paysager : recul de plusieurs dizaines de mètres par rapport à la voirie, écrans végétaux, traitement paysager des espaces extérieurs, intégration des espaces de stationnement sur l'intérieur de la zone, clôtures transparentes, soin apporté aux lisières (urbaines, forestières ou agricoles), etc.

- **identifier des tronçons de route comme des routes-paysage** remarquables et préserver leurs abords

- **privilégier une desserte performant et confortable reliant les villes de Castelnau-de-Médoc, Listrac-Médoc, Saint-Laurent-Médoc et Lesparre-Médoc** : privilégier, au long des itinéraires de bus, les **aménagements de confort** et d'efficacité, aussi bien en agglomération qu'en rase campagne : « **by pass** », arrêts aménagés en agglomération dans les pôles structurants et les pôles d'appuis - **CF. objectif 6-3**

Recommandations

> **Réaménager les entrées de ville** en enfouissant les réseaux aériens, en replantant les abords de la route par des arbres de hauts jets, en résorbant les points noirs architecturaux ou les délaissés routiers, en soignant les bas-côtés de la route, en mettant en scène les repères architecturaux comme les clochers

> **Participer à la l'élaboration d'une charte signalétique à l'échelle du projet de Parc du Médoc harmonisant les dispositifs de signalétique**

> **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 Médoc à partir de la RD1215

> **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.

Points d'application

> **Castelnau-de-Médoc, Avensan, Moulis-en-Médoc, Listrac-Médoc, Saint-Laurent-de-Médoc, Saint-Sauveur, Cissac-Médoc, Vertheuil, Saint-Germain-d'Esteuil, Lesparre-Médoc, Gaillan-en-Médoc, Blaignan - Prignac-en Médoc, Civrac-en-Médoc**

Orientation 2 | Organiser un avenir écologiquement soutenable

Il s'agit de 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** sont inscrites dans les perspectives de développement ainsi que la gestion durable de la ressource en eau souterraine conformément aux exigences des divers SAGE concernés.

Les **risques naturels et technologiques** 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.



Argumentaire

Le Médoc constitue un patrimoine naturel d'exception.

Les richesses et l'identité du territoire reposent en grande partie sur ses milieux naturels riches et diversifiés qui structurent l'espace et créent des paysages remarquables.

Différents secteurs font déjà l'objet de zonage réglementaire qui en assure la protection : au titre de Natura 2000, ils sont identifiés comme réservoirs de biodiversité au niveau de l'estuaire et des réseaux hydrographiques adjacents. De nombreuses ZNIEFF sont également présentes sur le territoire.

L'état des lieux du SRCE (schéma régional de cohérence écologique) a défini à grande échelle un premier tracé des **TVB (trames vertes et bleues)** et donné à la forêt sur le plateau landais le statut de réservoir de biodiversité.

Le diagnostic paysager et environnemental a permis d'identifier des milieux remarquables mais sensibles et parfois menacés du fait d'actions anthropiques.

La préservation des milieux naturels et leur valorisation participent au maintien des richesses produites par ce territoire et à la qualité de vie offerte aux habitants.

Prescriptions

> A l'échelle de chaque document d'urbanisme, les grands espaces naturels doivent être identifiés et localisés afin de les protéger et ou de les restaurer pour créer un maillage nécessaire à la biodiversité, au paysage, à la qualité de vie et à la gestion des eaux superficielles. – CF. objectif 1-1

Cet état des lieux sera réalisé :

- en se basant sur une approche pluridisciplinaire prenant en compte le patrimoine naturel, mais également le paysage, l'agriculture, l'eau, les espaces forestiers
- en se référant à l'analyse « Trame Verte et Bleue » réalisée dans le document cadre
- en précisant leurs fonctionnalités et leurs états (les causes de fractionnement en particulier doivent être précisés) ; ainsi que les enjeux de protection et ou de remise en état.

L'état des lieux sera accompagné d'illustrations cartographiques qui donnent les grandes orientations, et en les précisant à l'échelle communale et intercommunale.

> Les continuités vertes et bleues doivent être conçues en interconnexion avec les territoires voisins

> Le développement urbain et le développement économique aux niveaux des sites d'activités doivent être mis en œuvre avec une démarche affirmée d'évitement des impacts négatifs sur la trame verte et bleue (TVB).

- ceci implique d'avoir une connaissance fine des secteurs d'intérêt en amont des projets et des interconnexions à respecter pour optimiser leur sauvegarde
- une identification des arbres remarquables sera faite
- l'imperméabilisation sera la plus faible possible (en réduisant au maximum les surfaces artificialisées et en employant des techniques d'aménagement permettant l'infiltration)
- les impacts potentiels, via les eaux de ruissellement, seront analysés et des mesures seront prises pour les réduire – **CF. objectif 2-2**

> Appliquer systématiquement un zonage de type naturel remarquable pour les sites Natura 2000, ZNIEFF, site inscrit. L'urbanisation sera restreinte aux besoins des activités économiques qui concourent à leur préservation (élevage notamment).

> Les espaces forestiers, naturels et agricoles seront préservés au maximum dans le cadre des projets d'urbanisation (privilégier la séquence « évitement » dans le cadre de la démarche E.R.C – éviter, réduire, compenser).

> Le positionnement des infrastructures routières doit être réfléchi en fonction du positionnement des infrastructures vertes existantes et des fragmentations irréversibles que cette nouvelle infrastructure pourrait créer pour la biodiversité et vis à vis des déplacements humains.

Recommandations

> Le développement d'une agriculture de proximité sera privilégié

- ses modes de production, tournés vers l'agro-écologie, permettront que ces parcelles agricoles participent aux réseaux des trames vertes et à l'infiltration des eaux de pluie.

> Le maintien des activités agricoles liées à l'élevage extensif en zones Natura 2000 (entretien et mise en valeur des palus) sera favorisé avec un objectif d'économie et de biodiversité intimement liées.

> La création de cœur d'îlots végétalisés sera privilégiée dans le cadre de projets de maisons individuelles – **CF. orientation 5**

Recommandations

- suite

> **Des formes nouvelles d'urbanisation** seront proposées en affirmant une volonté d'économie de l'espace et de développement des qualités paysagères.

> **Dans le cas d'un lotissement, 50 à 70% de l'espace sera prévu en naturel** au sein d'espaces communs dédiés à la récréation, aux déplacements doux, à la biodiversité, à la qualité de vie – **CF. orientation 5.1**. Les techniques de gestion de ces espaces paysagers communs seront détaillées afin que leurs rôles dans les continuités écologiques soient maintenus au fil du temps

> **Les arials présentant une forte sensibilité écologique seront identifiés** par un zonage spécifique permettant ainsi de maintenir ces îlots de diversité disséminés au cœur du massif de pins

- identification de l'existant sans possibilité de renforcement de l'urbanisation

> **L'extension de l'urbanisation sera limitée dans les arials** situés au sein d'entités moins sensibles

> **Les continuités vertes et bleues** doivent être conçues en interconnexion avec les territoires voisins

> **Le schéma de développement touristique** via l'oenotourisme, le tourisme fluvial, le tourisme de nature permettra de respecter la rareté et la fragilité des paysages et des milieux naturels visités. Les aménagements réalisés dans le cadre de l'accueil du public et de son information seront proportionnés à la taille des sites et à leurs sensibilités – **CF. orientation 4**

Points d'application

> une attention particulière sera portée aux atteintes déjà visibles sur les boisements de feuillus et sur la forêt mixte située sur la « couture médocaine » ainsi qu'aux projets de développement au sein d'airals – **CF. orientation 1**

> les réservoirs de biodiversité constitués par les marais et prairies bocagères au nord de Lesparre sont en connexion avec les mattes médocaines

> les continuités dunaires du littoral : maillon au niveau de la commune du Porge

> le canal des étangs : corridor écologique et fonction hydraulique essentielle entre lacs médocains et bassin d'Arcachon.

Argumentaire

L'eau doit être considérée sous ses multiples aspects :

- **la trame bleue** constituée de l'eau superficielle développée au sein des multiples réseaux hydrographiques couvrant l'ensemble du territoire, qu'il s'agisse des réseaux faisant l'objet d'une protection patrimoniale stricte (classés en secteurs Natura 2000 sur les affluents de l'estuaire) ou des cours d'eau « ordinaires » ainsi que les réseaux de fossés et mares répartis sur l'ensemble du territoire du Smerscot.

Les milieux humides, élément identitaire et patrimonial fort, sont traités dans une fiche spécifique – **CF. objectif 2-2-2** :
 - **l'eau souterraine** dont la qualité et la quantité sont indispensables à l'alimentation en eau potable - **CF. objectif 2-2-3** mais également pour l'agriculture (l'irrigation se fait à partir d'autres nappes que celles utilisées pour l'eau potable) et le développement industriel.

- **les eaux pluviales** qui s'infiltrent ou ruissellent, en milieu urbain et en milieu rural, vecteur de vie et/ou de pollution
- **les eaux usées**, gérées par les collectivités et via les SPANC dont les rejets doivent faire l'objet d'une attention particulière au regard des objectifs d'atteinte du bon état écologique des masses d'eau.

Pour rappel, le SCoT doit se conformer aux textes de référence suivant :

- **DCE** - directive cadre sur l'eau
- **SDAGE** - schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et à son programme de mesure.
- **SAGE Estuaire de la Gironde** et milieux associés
- **SAGE Lacs Médocains**
- **SRCE** - schéma régional de cohérence écologique

1 - Identifier et sauvegarder la trame bleue

Prescriptions

> **Etre vigilant et prendre les mesures nécessaires par rapport aux impacts des activités humaines sur les milieux aquatiques (qualité et quantité d'eau, biodiversité, charge sédimentaire)**

> **Avoir une gestion cohérente sur l'ensemble des bassins versants** pour assurer le bon fonctionnement et respecter la diversité de l'ensemble des constituants des réseaux hydrographiques (crastes, zones humides, canaux, cours d'eau)

> **Dans les documents d'urbanisme :**

- **dans le cadre du diagnostic du territoire :**

- identifier et cartographier l'ensemble du réseau hydrographique ainsi que les zones à enjeux (habitats) pour les espèces floristiques et faunistiques patrimoniales et rares, mais également pour les espèces plus communes. Cartographier les secteurs colonisés par des espèces envahissantes.

- **dans le cadre de la définition des projets et du zonage :**

- **mettre en place une démarche d'évitement** (séquence ERC – éviter, réduire, compenser) et évaluer les risques d'impact liés au développement de l'habitat, des zones d'activités et des infrastructures ; ces impacts pouvant se faire via des rejets directs mais aussi via le ruissellement des eaux pluviales ;

- **préconiser une gestion du pluvial à la parcelle** en évitant les rejets directs d'eaux de ruissellement des zones imperméabilisées dans le milieu naturel ; prévoir la disposition d'infiltration dans le projet d'aménagement

- **conserver aux abords de tous les cours d'eau et fossé une bande de 6m de part et d'autre, en rendant les terrains inconstructibles qu'il s'agisse de terrains privés ou publics (fonds de jardins, parc de jalles, etc.).** Cette prescription ne s'applique pas aux secteurs déjà urbanisés. Il s'agit de favoriser la création d'espaces paysagers multifonctionnels larges qui permettent d'allier des usages récréatifs, de gestion des eaux pluviales (par un dispositif de transfert et filtration lent), de lutte contre les îlots de chaleur, de préservation de la biodiversité, de qualité de vie, etc..

- **CF. orientations 1 et 5**

- Prévoir la création de bandes tampon plus larges dans le cadre par exemple de la création de parc urbain ou autre espace collectif

- **prendre également en compte les réseaux de fossés** en tant que corridors écologiques et vecteurs des eaux de ruissellement

- **tenir compte de la solidarité amont-aval** dans la gestion des réseaux hydrographiques ; vérifier les capacités de collecte et les capacités épuratoires au regard des projets de développement.

Recommandations

> **Prendre les mesures nécessaires par rapport aux impacts des activités humaines sur les milieux aquatiques (qualité et quantité d'eau, biodiversité, charge sédimentaire)**

> **Réaliser ou actualiser un schéma directeur d'assainissement des eaux usées** préalablement à la révision ou à l'élaboration des documents d'urbanisme

> **Identifier les dispositifs « points noirs »**, à savoir les installations pour l'assainissement non collectif représentant un risque environnemental et sanitaire constaté

> **Favoriser une agriculture respectueuse** de la santé humaine et des milieux naturels

Recommandations

- suite

> **Dans le cadre des choix d'aménagement**, s'appuyer sur les réseaux (techniciens rivière, syndicat AEP et assainissement, EPTB) pour augmenter l'expertise et l'appui technique afin d'éviter au maximum les impacts négatifs sur les milieux naturels et pour favoriser une approche globale « milieux naturels et activités humaines »

- avant de lancer une étude relative à la réalisation d'un document d'urbanisme ou d'un aménagement - **par exemple, la planification d'un site d'activité** -, élaborer un cahier des charges en concertation avec ce réseau de techniciens pour une bonne prise en compte des aspects relatifs aux milieux naturels.

> **Dans le cadre des aménagements urbains :**

- préconiser une mise en valeur des réseaux hydrographiques et des noues (fossés paysagers) dans les espaces publics - **CF. orientation 1**

- préconiser l'infiltration avec rétention à la parcelle.

Points d'application

> **communes forestières de Saint-Laurent-Médoc, Brach, Sainte-Hélène, Salaunes, Saumos, Le Temple avec un enjeu de qualité des eaux dans le cadre du SAGE Lacs Médocains** pour éviter l'eutrophisation des lacs : les crastes et les réseaux hydrographiques qui rejoignent les Lacs Médocains sont particulièrement sensibles aux rejets de phosphore, nitrates et matières organiques.

> **communes forestières précédemment citées et commune du Porge** avec un enjeu de préservation de la qualité des eaux du bassin d'Arcachon

> **Le Porge - canal des étangs ; Saumos - l'Eyron ; Sainte-Hélène - la Levade** avec un enjeu de biodiversité dans le cadre du SAGE Lacs Médocains et du SRCE par rapport aux axes bleus essentiels pour la migration de l'anguille

Argumentaire

Il s'agit de milieux aux multiples facettes répartis sur l'ensemble du territoire du SMERSCoT et contribuant à son identité patrimoniale :

- marais du littoral estuarien
- prairies bocagères
- lagunes sur les têtes de bassin en milieux forestiers
- prairies à molinie
- zones riveraines des cours d'eau.

Les zones humides jouent des rôles essentiels en termes :

- d'auto épuration des eaux,
- de zones d'expansion de crue,
- de réservoirs de biodiversité
- de support d'activités agricoles
- de paysage identitaire fort.

Le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés a défini une enveloppe des zones humides. Celle-ci doit être affinée au cas par cas - **CF. Guide d'identification des zones humides réalisé par le SMIDDEST**

Le SAGE des lacs médocains a mis en place un plan d'actions spécifique pour les zones humides.

Les différents Syndicats de bassins versants dans le cadre de leur PPG (programme pluriannuel d'entretien) mettent en place des actions de gestion permettant l'entretien et la préservation des milieux humides.

2 - Connaître et préserver les multiples fonctions des milieux humides

Prescriptions

> Dans les documents d'urbanisme :

▪ dans le cadre du diagnostic :

- réaliser un premier repérage à partir de l'analyse des photographies aériennes et effectuer une vérification sur le terrain des zones identifiées ; établir une cartographie à l'échelle du 1/25000 des habitats naturels et localiser toutes les zones à enjeux et les éventuels dysfonctionnements ; mettre en évidence les éventuelles inter-relations avec les communes alentour (continuités écologiques). Ces données devront être reprises dans le cadre du PADD dans la cartographie des corridors écologiques et la définition des zones à enjeux.

▪ dans le cadre du zonage

- tous les milieux humides et notamment les lagunes seront cartographiés et classés en zone N strictement protégée.

- sur chaque zone à projet des investigations plus poussées à l'échelle parcellaire doivent être réalisées sur le terrain afin d'évaluer si le projet risque d'impacter un milieu humide dans un rayon immédiat ou proche. **L'ouverture à l'urbanisation dans ce rayon sera conditionnée à la réalisation d'une étude d'impact.** Une démarche d'évitement (E.R.C. – éviter, réduire, compenser) devra être engagée afin de faire évoluer le projet pour en diminuer l'impact, voire le déplacer ailleurs si les risques de destruction de milieux humides sont trop importants.

Recommandations

> Préconiser des outils imposant des mesures de gestion, parfois essentielles, au maintien de la fonctionnalité des zones humides fragiles :

- recourir à un zonage adapté (indice ZH en zone A ou N, comme Azh ou Nzh) assorti de mesures de gestion dans le règlement d'urbanisme (peuvent être par exemple imposés dans le règlement de ces zones des interdictions de drain, des obligations de maintien de la fonctionnalité lors d'aménagements, des dispositifs constructifs particuliers sur pilotis, etc.).

- recourir à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : « identifier et localiser dans le règlement les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Points d'application

> Ensemble des communes du SMERSCoT

> Une attention particulière devra être portée **aux têtes de bassin versant, aux secteurs abritant des lagunes dans le massif forestier landais.** Sont en particulier concernées par le SAGE Lacs Médocains, les communes de **Saint-Laurent-Médoc, Brach, Sainte-Hélène, Salaunes, Saumos, Le Porge et Le Temple.**

> Dans le cadre du SAGE Estuaire et milieux associés, se reporter à l'atlas de **l'enveloppe territoriale des principales zones humides.**

> **Les communes pourront faire appel à leur syndicat mixte de bassin versant pour les inventaires de zones humides : aide à la rédaction de cahier des charges, recherches de financements auprès de l'agence de l'eau, etc.**

2**ORIENTATION**

Organiser un avenir écologiquement soutenable

2-2**OBJECTIF**

Respecter l'eau comme l'élément identitaire fondamental du territoire en la plaçant au cœur de l'aménagement du territoire

Argumentaire

Le **SAGE nappes profondes de la Gironde** définit les principes d'une gestion équilibrée de la ressource.

Il prévient les risques quantitatifs et qualitatifs en imposant de respecter l'équilibre entre les prélèvements et les ressources disponibles.

Sur le territoire du SMERSCoT, **2 schémas d'alimentation nord-Médoc et sud-Médoc** en eau potable ont été approuvés dans le cadre du SAGE nappes profondes.

- schéma nord-Médoc :

le **SAGE** a identifié une zone à risque dans l'Eocène inférieur à moyen en bordure d'estuaire avec un **risque d'intrusion saline pour Pauillac, Saint-Yzans-de-Médoc, Saint-Christoly-Médoc et Bégadan**. Ce risque est actuellement maîtrisé par un maintien quantitatif des prélèvements, ou mieux en allant vers une réduction des prélèvements. Les réflexions en cours s'orientent vers la mise en service de ressources nouvelles et **l'interconnexion du sud-Médoc vers le nord-Médoc**

- schéma sud-Médoc :

Le **SAGE** propose aux collectivités des solutions concernant la ressource en eau selon les nouveaux besoins de prélèvement. C'est le cas du **SIAEPA de Castelnau-Médoc** qui prélève en partie dans des unités de gestion classées déficitaires. Pour certains prélèvements de ce syndicat, les taux de fluor et de sulfate naturels sont trop élevés. De nouveaux forages ont été mis en place, permettant de réduire les prélèvements dans la nappe déficitaire. Mais des interconnexions manquent sur certains secteurs.

Le **projet de champ captant des landes du Médoc** est destiné à diminuer les prélèvements dans la nappe de l'Eocène centre dans le cadre d'une solidarité territoriale à l'échelle du Département. Réflexions, études et concertation sont en cours.

3

- Protéger et gérer durablement les ressources en eau potable

Prescriptions

> dans le cadre d'un développement urbain :

- le développement urbain (habitat, sites d'activités) est subordonné à la capacité de la ressource pour garantir l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine et aux autres usages.

- pour les communes situées en zone à risque, il est nécessaire de ne pas intensifier les prélèvements dans les nappes concernées.

- favoriser l'utilisation rationnelle et économe de la ressource en eau destinée à la consommation humaine dans les opérations d'aménagement. Il est rappelé notamment que le **SAGE Nappes profondes rend obligatoire « l'équipement en matériels hydro-économiques des bâtiments neufs, qu'ils soient publics ou privés et quel qu'en soit l'usage ».**

> dans le cadre des documents d'urbanisme :

- la progressivité dans l'ouverture des zones à urbaniser sera conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau. S'assurer que les modalités d'approvisionnement du territoire n'entravent pas la possibilité d'atteindre les objectifs du SAGE Nappes Profondes.

- les points de captage d'eau destinée à l'alimentation humaine devront faire l'objet d'une protection réglementaire.

- la défense incendie des zones habitées doit relever d'un réseau de distribution efficace en sus des autres moyens mobilisables.

> Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, les communes devront réaliser un diagnostic sur leur réseau, afin d'avoir une meilleure connaissance de ses infrastructures et de se fixer un plan d'actions et des objectifs en termes de réduction des pertes (rendement ou indice linéaire de pertes).

Recommandations

> **informer la commission locale de l'eau du SAGE nappes profondes** lors du lancement d'une procédure d'élaboration ou de révision d'un PLU

> chaque collectivité se doit d'informer et de sensibiliser ses citoyens sur la nécessité et les moyens pour faire des économies d'eau

> promouvoir les techniques de récupération à la parcelle – la rétention et la récupération des eaux de pluie est à réserver préférentiellement aux usages d'arrosage des espaces verts.

> intégrer dans la réflexion les interactions avec les territoires voisins (notion de solidarité départementale – démarche InterSCoT).

Points d'application

> **nord-Médoc** : les communes situées sur le littoral estuarien sont dans une zone à risque de salinisation pour la ressource en eau située dans l'Eocène inférieur et moyen. Des forages ont été réalisés. Des interconnexions pourront être envisagées, notamment dans le cadre du transfert des compétences de l'eau potable aux communautés de communes.

> **sud-Médoc** : les communes de la Méduillienne. De nouveaux forages sont prévus pour pallier les problèmes de qualité d'eau et pour anticiper l'évolution de la population. Des interconnexions ou des forages supplémentaires devront être réalisées au cas où des communes seraient impactées par la mise en liaison avec la mise en fonction du futur champ captant des landes du Médoc.

Argumentaire

Les changements climatiques contribuent à augmenter les impacts dus à certains de ces risques. Il est donc nécessaire de tenir compte de la sensibilité du territoire à ces risques et à l'évolution de sa vulnérabilité.

Les risques se manifestent sur le territoire à travers plusieurs effets :

-Inondations sur certains réseaux hydrographiques

-Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues - recul du trait de côte

-Coulées de boue

-Mouvement de terrain

-Retrait et gonflement des argiles

-Incendie

-Vent

-Espèces invasives

-Risque d'érosion - recul du trait de côte

-Risques technologiques - nucléaire et transport de matières dangereuses

-santé humaine - qualité de l'air et bruit.

Rappel des documents cadres :

> **SAGE Estuaire de la Gironde** et milieux associés : prise en compte des problématiques inondations.

> **PPRI** – plan de prévention du risque inondation – approuvé en 2001

> **PPRL** – plan de prévention du risque recul du trait de côte et avancée dunaire – approuvé en 2001

> **PAPI** - programme d'actions de prévention des inondations 2015-2021

> **Plan de Prévention du Risque de Submersion Marine**

> **PPRIF**

> **PGRI Adour-Garonne 2016-2021**

> **Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie**

> **Plan climat-énergie territorial - PCET** de la Nouvelle Aquitaine

> **Plan climat air énergie** de la Gironde

Prescriptions

> Prise en compte du risque inondation par débordement de l'estuaire de la Gironde

- les zones non-urbanisée soumises au risque inondation en zone rouge au PPRI doivent rester préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux en zone inondable
- les zones déjà urbanisées ne doivent pas s'étendre en zone inondable
- les espaces inondables doivent être intégrés et valorisés dans les projets d'aménagement – **CF. orientation 1**

> Prise en compte du risque feu de forêt

- dans le cadre d'une opération nouvelle d'aménagement en limite avec un massif forestier de pins maritimes
- mise en place d'une bande-tampon à valeur d'interface. Elle devra être réalisée et aménagée au cas par cas, en concertation avec la collectivité, les bureaux d'études, les services de l'Etat. Conçue comme une lisière urbaine, elle devra proposer des solutions appropriées au contexte local. Elle pourra combiner traitement architectural, paysager (intégration de feuillus – chênes par exemple). – **CF. orientation 5**. Cette disposition passe par une maîtrise de l'occupation du sol indispensable, afin d'avoir une politique de prévention vis à vis du risque de feux de forêt.

> Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme

- **cartographier** l'ensemble des données permettant de visualiser tous **les périmètres des secteurs à risque**
- prendre en compte l'ensemble de ces risques en interdisant les nouvelles implantations humaines dans les zones les plus dangereuses
- arrêter le développement de l'urbanisation diffuse en forêt – **CF. orientations 1 et 5**
- préserver les champs d'expansion de crue constitué par le lit majeur des cours d'eau et en sauvegardant les zones humides
- prévoir des taux maximum de surfaces imperméabilisées en fonction de la sensibilité des milieux environnants
- **en secteur de remontée de nappes, préconiser la réalisation d'études hydrogéologiques préalables à des projets d'aménagement : prévoir une côte minimale pour les radiers de construction par rapport au terrain naturel ou à la voirie publique.**
- favoriser une gestion équilibrée des flux d'eau en fonction des différents usages et des milieux urbanisés, naturels, agricoles
- les zonages d'assainissement collectif et non collectif devront être mis à jour

Recommandations

> **Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de documents d'urbanisme, les PLU et PLU-i devront préciser comment sont pris en compte les problèmes liés à l'exposition au bruit, à la qualité de l'air, à la gestion des déchets, à l'assainissement.** Plus particulièrement, dans le cadre de l'élaboration du zonage et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), et dans le règlement écrit seront précisés :

Recommandations

- suite

- **en milieu urbain**, les dispositifs de protection aux émissions des particules et poussières en suspension émises en particulier par les transports routiers et les traitements agricoles

- **en milieu rural**, les dispositions prises pour créer des zones « tampons » entre les habitations et les secteurs où des phytosanitaires sont encore utilisés dans les traitements agricoles

- préciser le dispositif de collecte des déchets ménagers au sein du système territorial.

- **prioriser l'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs desservis en assainissement collectif**, tout en s'assurant qu'elle possède une capacité de traitement résiduelle suffisante au regard du projet de développement

- **toute nouvelle ouverture à l'urbanisation au sein d'un secteur non desservi par le réseau d'assainissement collectif, sera conditionnée à la mise en place d'un système d'assainissement individuel adapté**, en tenant compte du maintien du bon état du milieu récepteur.

> **Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de documents d'urbanisme, les PLU et PLU-i devront être une opportunité pour améliorer la connaissance et la conscience du risque et intégrer le caractère évolutif**, par la mise à jour de cartographies, de diagnostics territoriaux, par la prise en compte du changement climatique sur les territoires,

Points d'application

> **risque niveau de nappe** : sont concernées les communes en tête de bassin versant du SAGE Lacs Médocains : Saint-Laurent-Médoc, Brach, Sainte-Hélène, Salaunes, Saumos, Le Porge et Le Temple, ainsi que Lesparre-Médoc.

> **risque inondation par débordement de l'estuaire de la Gironde** : sont concernées les communes de Pauillac (création d'une digue de protection du quartier de la Verrerie) et de Saint-Seurin-de-Cadourne (protection du port de la Maréchale) ; les jalles

> **risque feux de forêt** : est particulièrement concerné le territoire de la Médullienne sur l'arrêt de l'urbanisation diffuse en forêt.

> **risque nucléaire** : sont concernées les communes Saint-Seurin-de-Cadourne, Saint-Estèphe, Pauillac, Saint-Julien-Beychevelle, Vertheuil, Cissac-Médoc et Saint-Sauveur.

> **risque retrait et gonflement des argiles** : sont particulièrement concernées les communes soumises à un aléa moyen, concentré sur les secteurs au Nord de la RD 6

> **risques sanitaires** :

- **qualité de l'air** : sont concernées les communes viticoles (des démarches d'utilisation raisonnée et règlementée des phytosanitaires sont en cours d'application) et les centres-bourgs et les centres-villes traversés par la RD1215 : Moulis-en-Médoc, Lustrac-Médoc, Lesparre-Médoc, Gaillan-en-Médoc

- **bruit** : sont concernés les communes traversées par la RD1215

> **risque de recul du trait de côte et d'avancée dunaire** : sont concernée l'ensemble des communes littorales : Le Porge (littoral atlantique), Bégadan, Saint-Christoly-Médoc, Saint-Yzans-de-Médoc, Saint-Seurin-de-Cadourne, Saint-Estèphe, Pauillac, Saint-Julien-Beychevelle (littoral estuarien).

Argumentaire

La Région Nouvelle Aquitaine a une production régionale de matériaux qui recouvre largement sa consommation ; elle est même exportatrice de matériaux vers les régions limitrophes.

Cependant, les grandes aires urbaines sont confrontées à un déficit d'approvisionnement, et en particulier l'agglomération bordelaise (fort développement de l'habitat et des infrastructures).

Actuellement, le Médoc produit à peu près autant de granulats qu'il en consomme.

Sur le territoire du SMERSCoT, **les communes de Lesparre-Médoc, de Cissac-Médoc et de Pauillac** accueillent des sites d'extractions qui se sont fortement renforcés entre 2004 et 2010.

Le BRGM a réalisé en 2013 une carte des ressources en matériaux au 1/50000 avec un inventaire des ressources potentielles pour le BTP et les minéraux industriels. Le sous-sol du littoral estuarien renferme des sables et graviers ; mais l'épaisseur des couches est faible et présente des zones d'argile ; Le littoral estuarien est situé en Natura 2000 et soumis à la Loi littoral.

Rappel des documents cadres :

- Schéma départemental des carrières en Gironde approuvé en 2003 pour une durée de 10 ans.

Institué par la Loi ALUR, un Schéma Régional des Carrières de la Nouvelle Aquitaine a été initié en 2017 par le Préfet de Région. Ce schéma régional devra remplacer au plus tard en 2020 le schéma départemental.

Prescriptions

> Les enjeux de préservation de la biodiversité, de l'eau et des paysages devront être identifiés dès le démarrage de tout nouveau projet et devront faire l'objet de propositions techniques innovantes.

> L'implantation d'un site d'extraction entraînant des modifications irréversibles au niveau de l'occupation des sols (impact sur les zones agricoles, sur les zones naturelles) et sur l'hydrogéologie en particulier, un respect strict des arrêtés délivrés pour chaque établissement est indispensable tant pendant la phase d'exploitation qu'au moment du réaménagement du site.

> Les documents d'urbanisme, dans le cadre de l'élaboration de leur projets d'exploitation, devront également tenir compte des impacts vis à vis de la santé publique (bruit, qualité de l'air) et de la sécurité routière.

Points d'application

> **carrières en activité** : sont concernées les communes de Saint-Laurent-Médoc, Lesparre-Médoc, Cissac-Médoc.

> **anciennes gravières** : est concernée la commune d'Avensan.

> **potentialités en site d'extraction** : sont concernées les communes de Brach, Le Temple, Avensan, Saint-Laurent-Médoc (étude UNICEM).

#2

Habiter, travailler

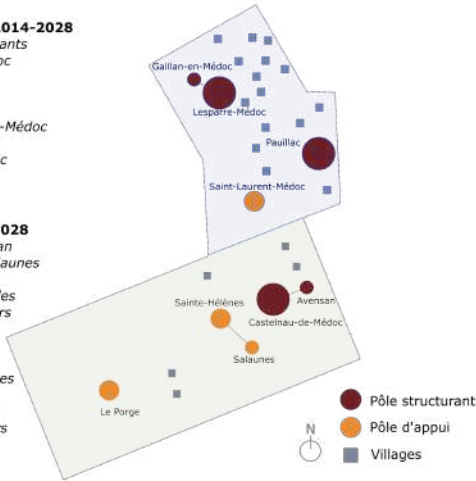
Perspectives démographiques 2014 - 2028

Médoc Cœur de Presqu'île:
Gain de 4 980 habitants sur 2014-2028
 dont 3 100 sur les pôles structurants
 dont 800 sur Saint-Laurent-Médoc
 dont 1 080 sur les villages

+ 1,1% / an sur 2014-2028
 + 1,7 % sur Lesparre/Gaillan-en-Médoc
 + 1,3 % sur Pauillac
 + 1,2 % sur Saint-Laurent-Médoc
 + 0,6 % sur les villages

Médullienne
+ 6 240 habitants sur 2014-2028
 dont 2 460 sur Castelnau/Avensan
 dont 1 140 sur Sainte-Hélène/Salaunes
 dont 875 sur Le Porge
 dont 1 015 sur les villages viticoles
 dont 760 sur les villages forestiers

+ 2% / an sur 2014-2028
 + 2,1 % sur Castelnau/Avensan
 + 2 % sur Sainte-Hélène/Salaunes
 + 2 % sur Le Porge
 + 1,5 % sur les villages viticoles
 + 2,7 % sur les villages forestiers



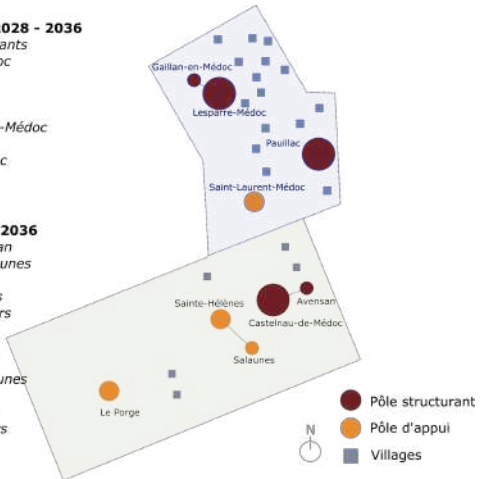
Perspectives démographiques 2028 - 2036

Médoc Cœur de Presqu'île:
Gain de 3 400 habitants sur 2028 - 2036
 dont 2 145 sur les pôles structurants
 dont 535 sur Saint-Laurent-Médoc
 dont 720 sur les villages

+ 1,2% / an sur 2028 - 2036
 + 1,5 % sur Lesparre/Gaillan-en-Médoc
 + 1,6 % sur Pauillac
 + 1,2 % sur Saint-Laurent-Médoc
 + 0,7 % sur les villages

Médullienne
+ 2 865 habitants sur 2028 - 2036
 dont 1 360 sur Castelnau/Avensan
 dont 415 sur Sainte-Hélène/Salaunes
 dont 125 sur Le Porge
 dont 665 sur les villages viticoles
 dont 300 sur les villages forestiers

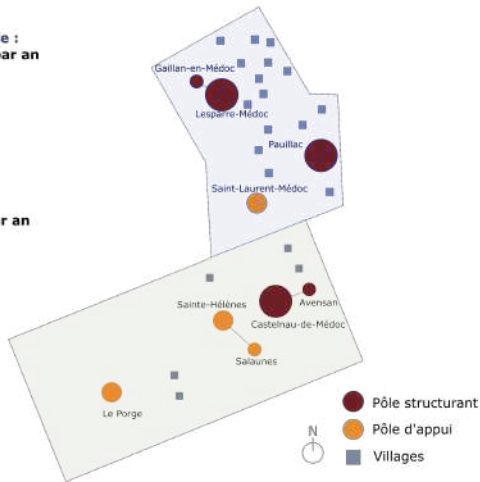
+ 1,3% / an sur 2028 - 2036
 + 1,7 % sur Castelnau/Avensan
 + 1,1 % sur Sainte-Hélène/Salaunes
 + 0,4 % sur Le Porge
 + 1,4 % sur les villages viticoles
 + 1,5 % sur les villages forestiers



Objectifs de remise sur le marché de logements vacants

Médoc Cœur de Presqu'île :
Au moins 45 logements par an

Médullienne
Au moins 5 logements par an



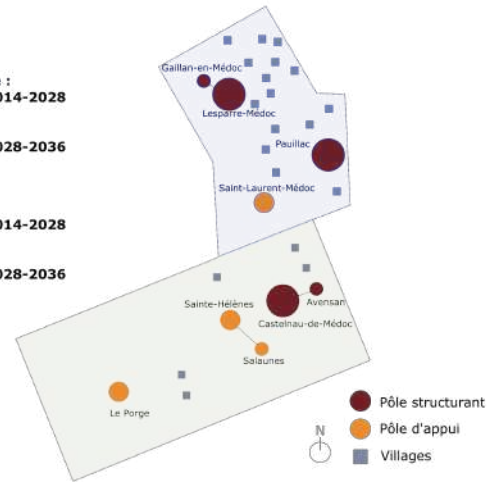
Plafonds en matière de constructions neuves

Médoc Cœur de Presqu'île :
206 logements / an sur 2014-2028

249 logements / an sur 2028-2036

Médullienne
246 logements / an sur 2014-2028

212 logements / an sur 2028-2036



Orientation 3 | Faire de l'accueil de populations nouvelles un levier de transformation

L'accroissement démographique qui s'opère depuis les années 1990 a largement contribué à diluer l'armature du territoire du SMERSCOT, générant *de facto* :

- un déséquilibre sociologique et démographique croissant entre le Médoc "métropolisé" et les communes de l'estuaire et des marais ;
- un affaiblissement des pôles historiques et des centres-bourgs, où se conjuguent augmentation de la vacance, dégradation du patrimoine bâti et fragilisation sociale d'une partie de la population ;
- une tension manifeste sur les communes émergentes, insuffisamment structurées et équipées pour intégrer pleinement ces nouvelles populations ;
- une certaine altération du socle paysager et environnemental.

Au regard de ces constats, le SCoT entend redéployer en priorité la dynamique démographique à l'œuvre sur les pôles structurants et les pôles d'appui. Tout en s'inscrivant dans le prolongement des tendances récentes (+1,4% / an), il s'agit donc de faire de l'accueil de nouvelles populations un vecteur de consolidation de l'armature territoriale, ce qui suppose d'instaurer de nouvelles régulations en matière de politiques d'habitat et d'équipements.

Les perspectives d'accueil retenues dans le PADD – **17 485 habitants supplémentaires entre 2014 et 2036** – ainsi que les besoins liés au desserrement des ménages, au renouvellement du parc et à la fluidité des parcours résidentiels impliquent de produire près de **11 000 logements entre 2014 et 2036, soit environ 500 logements par an**.

Le parc privé ancien, confronté à des problèmes de vacance et de dégradation, constitue à cet égard un gisement à privilégier. La reconquête de celui-ci doit être considérée comme un véritable levier d'affermissement des pôles et des centres-bourgs d'une part, et comme un vecteur de diversification de l'offre résidentielle d'autre part.

Il s'agit en effet d'apporter des solutions diversifiées à la pluralité des besoins résidentiels et des situations habitantes, en stimulant notamment les offres locatives et sociales et en développement de nouvelles réponses aux besoins spécifiques (publics vulnérables, personnes âgées, saisonniers). Cette reconquête des bourgs et des centres-villes devra en outre s'inscrire dans des stratégies de revitalisation urbaine globale (habitat mais aussi équipements, espaces publics, commerces).

Le projet d'accueil

Soutenir et rééquilibrer les dynamiques démographiques Accueillir 800 habitants par an jusqu'en 2036

Les perspectives d'accueil retenues s'inscrivent dans le scénario « recentrage », lequel induit **un gain de 17 485 habitants entre 2014 et 2036**.

Ce scénario repose sur trois principes :

1- un rythme de croissance similaire à la période 1999-2014 (+ 1,40 % par an).

2- un rééquilibrage des dynamiques démographiques entre la Médullienne et Médoc Cœur de Presqu'île.

3- un recentrage du développement sur les pôles structurants.

Cela suppose :

-de stimuler la croissance démographique sur les pôles structurants de Lesparre-Médoc/Gaillan-en-Médoc et Pauillac, et de maîtriser ce développement sur Castelnau-de-Médoc. Ces trois pôles devront 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 une place structurante dans le projet d'accueil, 23% des gains démographiques projetés leur étant affectés ;

-de réguler la croissance démographique sur les villages forestiers et viticoles de la Médullienne ;

- de soutenir le développement des villages de Médoc Cœur de Presqu'île sans compromettre les enjeux de revitalisation de Lesparre-Médoc et de Pauillac.

LES EQUILIBRES DEMOGRAPHIQUES DU PROJET D'ACCUEIL A L'HORIZON 2036

EPCI / Armature territoriale sources : Insee populations municipales	Evolutions rétrospectives					Projet d'accueil 2014-2036			
	1999	2014	TCAM	Gains annuels	Répartition des gains	Répartition des gains	Gains 2014-2036 (plafonds)	Gains annuels moyens	TCAM induits
CC Médullienne	13064	19516	2,7%	430	70%	52%	9103	414	1,8%
Castelnau-de-Médoc / Avensan	4918	7120	2,5%	147	24%	22%	3818	174	2,0%
Le Porge	1507	2721	4,0%	81	13%	6%	997	45	1,4%
Sainte-Hélène / Salaunes	2347	3533	2,8%	79	13%	9%	1551	71	1,7%
Villages forestiers	1072	1706	3,1%	42	7%	6%	1057	48	2,2%
Villages viticoles	3220	4436	2,2%	81	13%	10%	1680	76	1,5%
CC Médoc Cœur de Presqu'île	26746	29499	0,7%	184	30%	48%	8382	381	1,1%
Lesparre-Médoc / Gaillan en Médoc	6770	7815	1,0%	70	11%	19%	3388	154	1,7%
Pauillac	5175	4924	-0,3%	-17	-3%	11%	1859	85	1,5%
Saint-Laurent-Médoc	3366	4517	2,0%	77	12%	8%	1334	61	1,2%
Villages Médoc Cœur de Presqu'île	11435	12243	0,5%	54	9%	10%	1801	82	0,6%
TOTAL SMERSCOT	39810	49015	1,40%	614	100%	100%	17485	795	1,40%

VENTILATION DES GAINS DEMOGRAPHIQUES PAR PERIODES*

EPCI / Armature territoriale sources : Insee populations municipales	Ventilation 2014-2028			Ventilation 2028-2036		
	Gains 2014-2028	Gains annuels moyens	TCAM induits	Gains 2028-2036	Gains annuels moyens	TCAM induits
CC Médullienne	6240	446	2,0%	2863	358	1,3%
Castelnau-de-Médoc / Avensan	2458	176	2,1%	1360	170	1,7%
Le Porge	872	62	2,0%	125	16	0,4%
Sainte-Hélène / Salaunes	1138	81	2,0%	413	52	1,1%
Villages forestiers	756	54	2,7%	301	38	1,5%
Villages viticoles	1016	73	1,5%	664	83	1,4%
CC Médoc Cœur de Presqu'île	4981	356	1,1%	3401	425	1,2%
Lesparre-Médoc / Gaillan en Médoc	2109	151	1,7%	1279	160	1,5%
Pauillac	994	71	1,3%	865	108	1,7%
Saint-Laurent-Médoc	799	57	1,2%	535	67	1,2%
Villages Médoc Cœur de Presqu'île	1079	77	0,6%	722	90	0,7%
TOTAL SMERSCOT	11221	802	1,48%	6264	783	1,24%

* NB : Ces gains démographiques constituent des plafonds conditionnant les équilibres du projet ; chaque commune peut néanmoins fixer dans son document d'urbanisme des perspectives inférieures dans une logique de maîtrise de l'urbanisation.

** NB : Villages forestiers : Saumos, Le Temple, Brach // Villages viticoles : Moulis-en-Médoc, Listrac-Médoc // Villages Cœur de Presqu'île : Saint-Julien-de-Beychevelle, Saint-Sauveur, Saint-Estèphe, Cissac-Médoc, Vertheuil, Saint-Germain d'Esteuil, Saint-Seurin de Cadourne, Ordonnac, Saint-Yzans-de-Médoc, Blagnan - Prignac-en-Médoc, Couquèques, Saint-Christoly-Médoc, Civrac-en-Médoc, Bégadan.

Le projet d'accueil

Produire entre 450 et 460 logements neufs par an Remettre sur le marché 50 logements vacants par an

NB : Ces objectifs doivent être appréhendés par les documents d'urbanisme locaux comme des moyennes établies sur un horizon de 10 ans. Ils pourront le cas échéant être affinés dans le cadre de l'élaboration de Programmes Locaux de l'Habitat, ou à l'occasion de l'évaluation à mi-parcours de la mise en œuvre du SCOT. La répartition des enveloppes par commune relève des EPCI et des communes elles-mêmes ; elle doit être investie comme un vecteur d'échanges et de régulation collective.

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR PERIODE, TOUS GISEMENTS CONFONDUS

EPCI / Armature territoriale	2014-2028		2028-2036	
	Croissance annuelle moyenne population	Objectifs annuels moyens production logements	Croissance annuelle moyenne population	Objectifs annuels moyens production logements
CC Médullienne <i>(hypothèse 2,25 pers/ménage en 2036)</i>	2,0%	251	1,3%	217
Castelnau-de-Médoc / Avensan	2,1%	95	1,7%	98
Le Porge	2,0%	44	0,4%	23
Sainte-Hélène / Salaunes	2,0%	53	1,1%	39
Villages forestiers	2,7%	26	1,5%	19
Villages viticoles	1,5%	33	1,4%	38
CC Médoc Cœur de Presqu'île <i>(hypothèse 2 pers/ménage en 2036)</i>	1,1%	251	1,2%	294
Lesparre-Médoc / Gaillan en Médoc	1,7%	93	1,5%	101
Pauillac	1,3%	47	1,7%	67
Saint-Laurent-Médoc	1,2%	38	1,2%	45
Villages Cœur de Presqu'île	0,6%	73	0,7%	81
TOTAL SMERSCOT	1,48%	502	1,24%	511

* NB : Ces valeurs constituent des plafonds nécessaires au maintien des équilibres du projet ; chaque commune peut fixer dans son document d'urbanisme des perspectives inférieures dans une logique de maîtrise de l'urbanisation.

OBJECTIFS DE REMISE SUR LE MARCHÉ DES LOGEMENTS VACANTS

Objectifs de remise sur le marché de logements vacants	Logements vacants 2014 <i>(insee 2014)</i>	Taux de vacance 2014 <i>(insee 2014)</i>	Logements vacants 2036 à taux constant	Objectifs de réduction de la vacance	LV à remettre sur le marché sur 2014-2036
Médullienne	492	5,2%	763	- 0,5 point	110
Médoc Cœur de Presqu'île	2060	13,0%	2821	- 4,5point	990
Total SMERSCOT	2 552	10,1%	3584	- 3 points	1 100

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR EPCI ET PAR GISEMENTS

Objectifs annuels moyens de production de logements par territoires et gisements	2014-2028			2028-2036		
	Production annuelle 2014 - 2028	Recyclage logements vacants (minimum)	Constructions neuves (maximum)	Production annuelle 2028 - 2036	Recyclage logements vacants (minimum)	Constructions neuves (maximum)
Médullienne	251	5	246	217	5	212
Médoc Cœur de Presqu'île	251	45	206	294	45	249
Total SMERSCOT	502	50	452	511	50	461

Argumentaire

Les perspectives démographiques retenues dans le cadre du PADD – environ 17 485 habitants supplémentaires entre 2014 et 2036 sont sous-tendues par le double objectif de maintenir un rythme d'accueil équivalent à celui de la dernière décennie tout en recentrant les apports sur l'armature des pôles structurants et d'appuis.

Cela implique de produire près de 500 logements en moyenne par an sur 2014-2036 tous gisements confondus afin de répondre aux besoins liés :

- à la croissance démographique
- au desserrement des ménages
- à la fluidité des parcours résidentiels
- au maintien du taux de résidences secondaires sur Le Porge et sur les communes de l'estuaire
- au renouvellement du parc (changement d'affectation des locaux, divisions immobilières, démolition-reconstruction d'immeubles).

Le SCOT est un document "vivant" et évolutif, les objectifs affichés pourront donc être réajustés dans le cadre de l'évaluation de la mise en œuvre du SCOT.

Bien que la mise en œuvre de Programmes Locaux de l'Habitat ne soit pas obligatoire pour les 2 CDC concernées, il s'agira d'inscrire la réalisation de ces objectifs dans une stratégie globale de l'habitat, définie à l'échelle du SMERSCoT voire du PNR Médoc et intégrant l'ensemble des dimensions inhérentes à une telle politique (coordination, observation et suivi, décloisonnement des acteurs et des dispositifs sectoriels).

Prescriptions

> Produire 452 logements neufs par an sur 2014-2028 et 461 logements neufs par an sur 2028-2036 (ces valeurs sont à considérer comme des "plafonds") :

- sur la CC Médullienne (52 % des gains de populations escomptés, soit 9 103 habitants), **246 logements neufs par an sur 2014-2028 / 212 logements par an sur 2028-2036**
- sur la CC Médoc Cœur de Presqu'île, (48 % des gains de populations escomptés, soit 8 382 habitants sur 2014-2036), **206 logements neufs par an sur 2013-2028 / 249 logements par an sur 2028-2036**

Les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux et les documents de programmation de l'habitat devront traduire ces objectifs en respectant :

- les ventilations établies entre les CDC et les différents niveaux de l'armature territoriale (à un horizon maximum de 10 ans, afin de tenir compte de l'impact de certaines opérations immobilières sur la production annuelle moyenne de logements
- la répartition entre constructions neuves et remises sur le marché de logements vacants.

- CF. Tableaux page 50

Recommandations

> Créer une plateforme partenariale de l'habitat à l'échelle du SMERSCoT, voire du PNR Médoc, afin :

- d'assurer le pilotage et la coordination des politiques et des acteurs de l'habitat
- de garantir un appui local au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne : repérage et suivi des situations, centralisation et facilitation des signalements, mise en place des démarches nécessaires
- d'animer un observatoire de l'habitat
- d'envisager, le cas échéant, un réajustement de ces politiques
- de piloter certains dispositifs en matière d'habitat
- de consolider le réseau d'acteurs et de décloisonner les différents champs qui gravitent autour de l'habitat (social, aide à la personne, santé...)
- de créer un référentiel partagé sur les questions d'habitat.

> Elaborer un nouveau schéma territorial de l'habitat à l'échelle du PNR Médoc :

- établir une vision stratégique et partagée de la politique de l'habitat à une échelle élargie
- décliner cette stratégie globale au sein de Programmes Locaux de l'Habitat sur les CDC.

Points d'application

- CF. Tableaux page 49-50

Argumentaire

Le PADD entend recentrer le développement démographique et résidentiel sur les trois pôles structurants et leurs pôles d'appui, tout en permettant à chacune des autres communes de se renouveler et d'accroître, de manière raisonnée, leur population.

Cela suppose donc :

- de stimuler la croissance démographique de l'agglomération de Lesparre-Médoc / Gaillan-en-Médoc et de la commune de Pauillac
- de maîtriser le rythme de croissance sur le pôle Castelnau-de-Médoc / Avensan
- de ralentir la croissance démographique des pôles d'appui (Le Porge, Sainte-Hélène/Salaunes et Saint-Laurent-Médoc) tout en leur garantissant un poids important dans l'accueil des nouvelles populations
- de freiner la croissance qui s'opère sur les communes traversées par la D1215 et sur celles du Médoc forestier
- de réactiver l'accroissement démographique des communes de l'estuaire et des marais.

Prescriptions

- > **Rééquilibrer les gains démographiques et la production de logements selon une géographie préférentielle permettant de conforter l'armature territoriale projetée**
- **CF. Tableaux pages 49 et 50**
- > **Subordonner le développement résidentiel à la reconquête de l'habitat vacant et dégradé** des centres-villes, des centres-bourgs ou de leurs écarts ; celle-ci devra autant que possible primer sur le déploiement de nouvelles opérations immobilières.
- > **Conforter les pôles et les centres bourgs en rapprochant l'offre résidentielle nouvelle des pôles d'emplois, des services, des commerces et des lieux desservis par les transports en commun.**
- > **Engager des démarches de suivi-animation auprès des propriétaires pour stimuler la densification des tissus pavillonnaires existants, notamment sur Pauillac et les communes de la Médullienne (sur le modèle du BIMBY, qui est une démarche d'urbanisme encadrée et concertée permettant un renouvellement urbain spécifique ciblé sur les quartiers pavillonnaires).**

Recommandations

- > **Définir une stratégie foncière à l'échelle des EPCI :**
 - identifier les secteurs d'intervention stratégiques en extension ou en renouvellement urbain
 - établir un référentiel opérationnel pour intervenir sur chacune des situations-type identifiées.
- > **Adosser les documents d'urbanisme de Pauillac, des communes viticoles et estuariennes à une démarche de revitalisation et à une stratégie urbaine intégrée** (commerce et développement économique, habitat, modes de déplacements, espaces publics, équipements et besoins sociaux)

Points d'application

- > **CF. cartographie page 47**

3**ORIENTATION**

Faire de l'accueil de populations nouvelles un levier de transformation

3-3**OBJECTIF**

Mettre en œuvre une politique offensive de reconquête du parc vacant et dégradé

Argumentaire

Le territoire du SMERSCoT est confronté depuis la fin des années 1990 à un important délaissement de l'habitat ancien. Ce parc, qui ne correspond plus nécessairement aux besoins et aux attentes des nouvelles populations, a en outre pâti de la dérégulation des marchés locaux de l'habitat.

Le taux de vacance prend ainsi une dimension préoccupante et structurelle sur le territoire (entre 2500 et 2900 logements vacants selon les sources, soit plus de 10 % du parc). Cette question se pose avec une certaine acuité sur la CDC Médoc Cœur de Presqu'île et plus particulièrement sur certains secteurs (Pauillac, Lesparre-Médoc, communes de la frange estuarienne et du Médoc des marais).

De même, avec un Parc Privé Potentiellement indigne évalué à 1600 logements en 2013 (hébergeant 8 % de la population), la question de l'habitat privé dégradé et du mal logement s'impose sur le territoire du SMERSCoT, et plus encore sur les communes de Médoc Cœur de Presqu'île.

Le PADD entend ainsi de faire de la requalification de l'habitat dégradé un véritable levier d'attractivité du territoire en réactivant ses qualités patrimoniales. Il pose notamment comme jalon de la politique d'habitat :

- la réhabilitation du parc ancien dégradé
- la lutte contre la précarité énergétique
- la lutte contre l'habitat indigne

Il invite également, pour ce qui concerne le parc public, à réfléchir aux conditions de revalorisation de certaines résidences.

Prescriptions

> **Remobiliser au moins 1 100 logements vacants sur 2014-2036, correspondant à 10% des objectifs de production de logements sur cette période - CF. Tableaux page 50**

- 45 par an sur Médoc Cœur de Presqu'île (objectif de réduction de 4,5 points de vacance)
- 5 par an sur la Médullienne (objectif de réduction de 0,5 point de vacance), en particulier sur les villages viticoles

> **Développer des dispositifs d'amélioration de l'habitat en les adossant aux enjeux suivants :**

- l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements
- la lutte contre la vacance et contre l'habitat indigne
- l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie.

> **Inscrire la reconquête du parc vacant et dégradé dans des stratégies de revitalisation globale, tenant compte des enjeux économiques, sociaux et urbains.**

> **Traduire les objectifs de reconquête du parc vacant et dégradé dans les documents d'urbanisme locaux :**

- identifier pour chaque commune les secteurs et les îlots impactés par une vacance structurelle et des problèmes de dégradation des logements
- mettre en œuvre les dispositions nécessaires pour résorber la vacance des logements et le recyclage des secteurs/îlots dégradés, notamment à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement
- mettre en place les incitations réglementaires nécessaires à la production de logements à hautes performances énergétiques et environnementales.

Recommandations

> **Evaluer la pertinence du déploiement d'un outil incitatif (OPAH, PIG) à l'échelle du Médoc**, en appui aux démarches déjà initiées par les Communauté de communes, **et soutenir la mise en œuvre de dispositif coercitif (ORI, THIRORI, RHI...)** lorsque cela s'avère opportun.

> **Soutenir l'action du PDLHI à l'échelle du Médoc en créant une plateforme partenariale dédiée à l'habitat - CF. objectif 3.1**, afin :

- de fonder une stratégie partenariale qui soit partagée par les acteurs du territoire ;
- de mettre en place un dispositif local de veille pour l'identification, le signalement et le traitement de l'indécence et de l'insalubrité ;
- de décloisonner les différents champs d'intervention (travail social, habitat, santé, aide à domicile).

> **Mettre en place des études socio-urbaines sur les résidences fragiles du parc social public et sur leur environnement urbain** (résidence des Alizées à Lesparre-Médoc ou résidence Canterrane à Pauillac par exemple).

> **Améliorer la connaissance et mettre en place un outil de "veille" à l'égard des 9 copropriétés fragiles / potentiellement dégradées identifiées par l'ANAH** sur Lesparre-Médoc, Pauillac et Castelnau-de-Médoc (dans le cadre de la plateforme habitat).

Points d'application

CF. synoptique page 49-50

Argumentaire

Le territoire du SMERSCoT dispose d'une offre résidentielle monolithique, laquelle se caractérise par une surreprésentation du logement individuel en accession libre. Les constructions récentes ont en outre conforté ce déséquilibre.

On relève notamment :

- une sous-représentation significative de petits logements et de logements locatifs, notamment sur la Médullienne. Ce déséquilibre constitue une entrave à la fluidité des parcours résidentiels (gestion des décohabitations, des séparations ou de l'échec à l'accession) ;
- une tendance à la diminution du poids de l'offre sociale publique générée par la vente d'une partie du parc HLM, sans que celle-ci ne soit restituée par ailleurs sur le territoire. On observe à cet égard une certaine tension sur l'offre HLM de la Médullienne (7 demandes pour une attribution en 2017 – moins de 5 en Gironde). Ces mouvements participent en outre de la diminution de l'offre locative globale.

Il s'agira donc de :

- développer l'offre locative et le poids des petits logements dans les résidences principales, notamment sur la Médullienne ;
- déployer l'offre sociale en priorité sur les pôles structurants et leurs pôles d'appui, lesquels disposent des ressources (dispositifs, acteurs, services et équipements) nécessaires à l'accompagnement des populations fragiles ;
- développer de manière plus mesurée le parc social sur les autres communes.

Prescriptions

> **Engager un travail de programmation et de contractualisation entre le Médoc, les CDC, les bailleurs sociaux publics et privés pour le développement de l'offre locative sociale** en privilégiant la règle du "un pour un" en ce qui concerne la reconstitution de l'offre sociale mise en vente ("pour un logement social vendu, un nouveau logement social livré").

> **Inscrire le déploiement de l'offre locative conventionnée (publique / ANAH) dans une géographie préférentielle :**

- en ciblant le développement de cette offre sur les pôles structurants et d'appui, en soutien aux stratégies de revitalisation et de reconquête des îlots / immeubles dégradés et/ou vacants
- en développant de manière plus mesurée cette offre au sein des villages, et en l'adossant autant que possible au réinvestissement des immeubles vacants/dégradés (acquisition-amélioration, bail à réhabilitation, opérations à l'échelle de l'îlot).

> **Adapter l'offre sociale nouvelle au profil des ménages :**

- chaque nouvelle opération de logements locatifs sociaux (10 logements au moins) devra inclure au moins 30% de PLAI sur les pôles structurants et les pôles d'appui
- chaque nouvelle opération de logements locatifs sociaux devra inclure une offre en T2/T3, à déterminer selon les besoins locaux identifiés
- développer une offre adaptée aux personnes âgées sur les pôles structurants et d'appuis (proximité services et équipements).

> **Traduire et préciser les objectifs de diversification de l'offre résidentielle dans les documents d'urbanisme.** Sur les pôles structurants et d'appui, les PLU (ou PLUi)

devront décliner les conditions de mise en œuvre de ces objectifs, à travers notamment :

- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- la création éventuelle d'emplacements réservés pour la création de logements sociaux
- la mise en place éventuelle de secteurs de mixité sociale, et la définition d'un seuil minimal de petits logements / logements sociaux / logements locatifs applicable à chaque nouveau programme de logements.

Recommandations

> **Dans le prolongement des recommandations du Plan Départemental de l'Habitat (programmation attendue de 80 logements sociaux sur l'ensemble du Médoc), développer l'offre sociale publique à hauteur de 60 nouveaux logements par an :**

- environ 35 pour le territoire de la Médullienne
- environ 25 pour le territoire de Médoc Cœur de Presqu'île

> **Mettre en place**, en appui aux stratégies de revitalisation des pôles, **une opération expérimentale visant à promouvoir de nouveaux modes d'habiter** (habitat coopératif, logements intergénérationnels) **en s'appuyant sur la restructuration d'un immeuble ou d'un îlot dégradé et/ou vacant** en cœur de bourg / centre-ville (appel à projets, appel à idées, concours)

Points d'application

> Privilégier le développement de l'offre locative et des petits logements sur le territoire de la Médullienne.

Les équipements projetés

LISTE DES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS PUBLICS EN PROJET

Projets d'équipements publics structurants	Nature	Lieu et situation vis-à-vis de l'armature territoriale
GENDARMERIE	Création d'une nouvelle gendarmerie Amélioration des conditions de logements des gendarmes	PAUILLAC pôle structurant
CENTRE AQUATIQUE	Création d'un centre aquatique multi-publics (habitants, scolaires, associations, touristes...)	LESPARRE-MEDOC pôle structurant
CENTRE AQUATIQUE	Projet de piscine intercommunale au Pas du Soc	CASTELNAU - AVENSAN pôle structurant
SIEGE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE MEDULLIENNE	Création du siège administratif de la communauté de commune au Pas du Soc	CASTELNAU - AVENSAN pôle structurant
PÔLE CULTUREL	Création d'un pôle culturel permettant d'accueillir le festival Reggae Sun Ska et de favoriser les pratiques artistiques	VERTHEUIL, NODRIS village de l'estuaire

Argumentaire

Dans le but de conforter l'armature territoriale projetée, le PADD privilégie le développement des services et des équipements structurants sur les communes de Lesparre-Médoc, de Pauillac et de Castelnau-de-Médoc.

Il s'agira notamment :

- de conforter l'attractivité et le rayonnement de ces pôles ;
- de mettre en adéquation leurs dispositifs de services et d'équipements avec les besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants ;
- d'accroître la qualité résidentielle et l'animation de ces centralités ;
- de privilégier l'implantation des équipements et services structurants à proximité des secteurs desservis par les transports en commun et des commerces

D'autre part, les 2 communautés de communes ont engagé depuis plusieurs années une politique volontariste en faveur des pôles d'appui afin de répondre aux besoins et aux attentes des nouvelles populations.

Le PADD entend à cet égard conforter l'offre de services de proximité sur ces pôles.

Prescriptions

> Conforter et développer l'offre d'équipements et de services dans les pôles structurants :

- privilégier l'implantation éventuelle de nouveaux équipements structurants sur ces trois pôles
- maintenir les services administratifs présents sur Pauillac, Lesparre-Médoc et Castelnau-de-Médoc.

> Mettre à niveau et accompagner l'émergence des pôles d'appui :

- développer le réseau des équipements culturels, socioculturels, petite-enfance/enfance/jeunesse et sportifs sur les pôles d'appui, en veillant que ces derniers n'entrent pas en concurrence avec l'offre des pôles structurants
- soutenir le développement d'une offre de soins afin d'accompagner le vieillissement de la population (type Pôle ou Maison de Santé Pluridisciplinaire)
- maintenir les équipements scolaires ainsi que les services administratifs et sociaux.

> Sur les villages, soutenir l'offre des centres-bourgs :

- maintenir autant que possible l'offre scolaire en place (y compris en regroupement pédagogique intercommunal), laquelle maille une grande majorité des centres-bourgs et constitue un vecteur de lien social et d'animation de premier plan pour ces villages
- développer les équipements culturels de proximité et les équipements sportifs de plein air.

Sur les villages, la création d'autres catégories d'équipements/services est possible dès lors que la nature des infrastructures ou des activités proposées est peu compatible avec le fonctionnement d'un site urbain.

> Afin d'anticiper les besoins à venir, les documents d'urbanisme locaux doivent :

- préciser les besoins d'équipements au regard des objectifs démographiques envisagés par le SCoT
- mettre en œuvre les dispositions foncières, réglementaires et programmatiques nécessaires à la réalisation des projets d'équipements (emplacements réservés, droit de préemption...)
- garantir l'accessibilité des équipements et services structurants par les transports en commun et autres modes alternatifs à la voiture.

Recommandations

> Réaliser un schéma des équipements et des services à l'échelle du territoire afin :

- de proposer une répartition de l'offre en cohérence avec l'armature territoriale projetée
- d'engager une réflexion prospective sur les capacités d'accueil et les besoins en équipements publics et services (écoles, structures enfance-jeunesse, santé)
- établir une programmation des équipements à créer ou à rénover
- stimuler et décloisonner les dynamiques partenariales.

> Soutenir les activités de loisirs, de sport, de culture, ainsi que les dynamiques sociales et socioculturelles :

- encourager et accompagner, sur chacun des pôles structurants, les démarches engagées pour la création de structures d'accueil des différents publics, d'animation socioculturelle et de diffusion culturelle (centre social et/ou culturel, structures enfance-jeunesse).

Points d'application

- > pôles structurants et pôles d'appui
- > centre-bourgs des villages

Argumentaire

Confronté à une paupérisation et à une diversification des publics vulnérables, le territoire du SMERSCoT s'avère fortement dépourvu de réponses pérennes et structurées en matière d'accueil, d'hébergement et de logements accompagnés (public exclu temporairement ou durablement du marché du logement, saisonniers et apprentis, gens du voyage).

La gestion de certaines situations d'urgence est ainsi souvent renvoyée aux acteurs du territoire métropolitain, induisant des ruptures dans le suivi social d'une part, et dans le « projet de vie » des personnes concernées d'autre part (activité professionnelle éventuelle, proximité des structures éducatives pour les enfants, réseaux de sociabilités).

Par ailleurs, le SCoT invite à mettre en place les conditions pour améliorer l'expérience du vieillissement sur le territoire, notamment à travers le champ de l'habitat.

Prescriptions

> **Développer l'offre en hébergement d'urgence.** Dans le prolongement des orientations du PDH, du PDALPD et du PDAHI, **prévoir la création de solutions d'urgence et d'hébergement** (type ALT ou maison-relais) sur les pôles structurants et d'appui.

> **Se mettre en conformité avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage**, en cours de révision.

Recommandations

> **Faire du maintien à domicile et de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie un objectif central des dispositifs locaux d'habitat :**

- faire des personnes âgées un public cible des programmes d'amélioration de l'habitat
- mobiliser autant que possible le parc vacant des pôles structurants et des centres-bourgs pour l'accueil des personnes âgées, afin que celles-ci puissent se rapprocher des services, commerces...
- stimuler le décloisonnement des acteurs qui gravitent autour du champ de l'habitat (travail social, santé, aide à domicile) dans le cadre de la création d'une plateforme dédiée à l'habitat – **CF. objectif 3.1**

> **Envisager la mise en place d'expérimentations visant à diversifier l'offre d'hébergement des personnes âgées**, en s'appuyant sur la reconquête du parc vacant et dégradé des pôles structurants et des centres-bourgs : « petites unités de vie », habitat intergénérationnel...

> **Dans le prolongement des réflexions portées par le PNR Médoc, améliorer les conditions d'hébergement des saisonniers :**

- identifier les bâtiments publics et privés inoccupés susceptibles d'être reconvertis en hébergement saisonnier, sur le modèle du Sextant (Carcans)
- promouvoir l'hébergement des saisonniers en hôtellerie de plein air en impliquant les employeurs et les gestionnaires de camping
- évaluer l'opportunité et la faisabilité juridique et opérationnelle de l'aménagement de terrains pour de l'hébergement en plein air ou de l'habitat léger dédié aux saisonniers ;
- améliorer l'accès aux droits et la domiciliation des saisonniers par les CCAS / CIAS ;
- adosser le déploiement de nouvelles solutions d'hébergement à une offre de mobilité spécifique.

> **Encourager la mise en place de Maîtrises d'Ouvrage Urbaines et Sociales (MOUS) "sédentarisation des gens du voyage"**, en priorisant les secteurs de Lesparre-Médoc, de Saint-Laurent-Médoc, et les communes de la frange estuarienne. Il s'agit notamment :

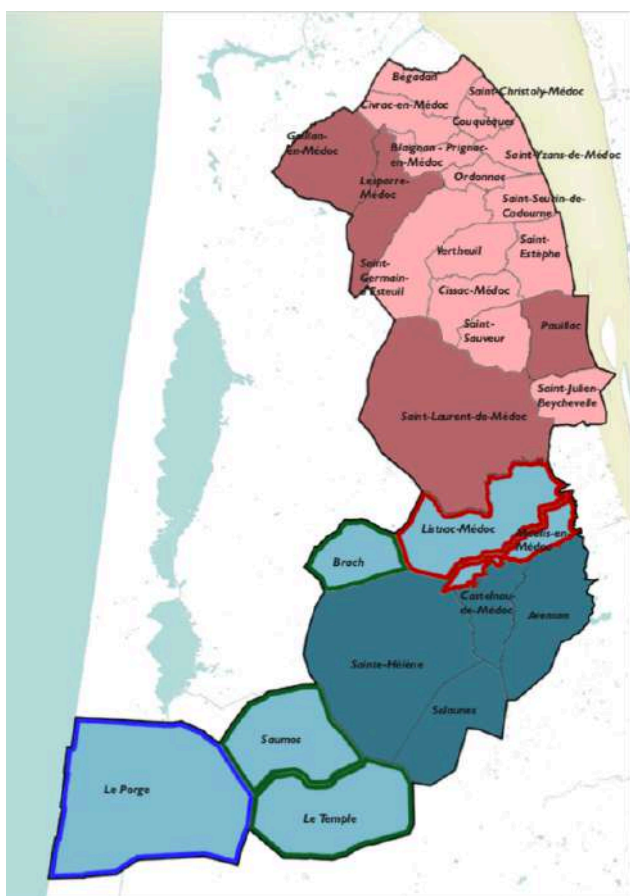
- d'établir un état des lieux social, technique et réglementaire des situations observées ;
- d'améliorer les conditions de logements et l'accompagnement social de ce public ;
- de créer des solutions adaptées aux situations observées et aux attentes des familles (terrains familiaux, habitat adapté).

Points d'application

- > pôles structurants
- > communes estuariennes

Les enveloppes surfaciques projetées

RAPPEL DU PROJET D'ARMATURE TERRITORIALE



CC MÉDULIENNE
Polarités
Castelnau-de-Médoc
Avensan
Sainte-Hélène
Salaunes
Villages forestiers
Saumos
Le Temple
Brach
Villages viticoles
Listrac-Médoc
Moulis-en-Médoc
Commune littorale
Le Porge

CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE
Polarités
Lesparre-Médoc
Gaillan-en-Médoc
Pauillac
Saint-Laurent-Médoc
Villages
Saint-Julien-Beychevelle
Saint-Sauveur
Cissac-Médoc
Vertheuil
Saint-Estèphe
Saint-Seurin-de-Cadourne
Saint-Germain d'Estueil
Ordonnac
Saint-Yzans-de-Médoc
Blaignan - Prignac-en-Médoc
Couquèques
Saint-Christoly-Médoc
Civrac-en-Médoc
Begadan

SURFACES NECESSAIRES POUR L'HABITAT ET LES ACTIVITES

	Surfaces en logement neuf 2016-2035	Total surfaces nécessaires à l'horizon du SCoT (2016-2035)
CC MÉDULIENNE	290 ha	341 ha
Polarités	142 ha	186 ha
Villages forestiers	45 ha	47 ha
Villages viticoles	46 ha	46 ha
Commune littorale	58 ha	63 ha
CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE	244 ha	311 ha
Polarités	160 ha	227 ha
Villages	84 ha	84 ha

Les surfaces spécifiées pour les sites d'activités sont listées dans un tableau détaillé en page 65.

3**ORIENTATION**

Faire de l'accueil de populations nouvelles un levier de transformation

3-7**OBJECTIF**

Réduire la consommation d'espaces au regard des capacités du territoire et des besoins avérés dans un objectif d'économie des sols

Argumentaire

Les objectifs chiffrés de consommation d'espaces sont évalués au vu des besoins avérés et des capacités du territoire et au regard de plusieurs paramètres, selon, pour rappel, la méthodologie suivante :

1 - le projet de développement

2 - les potentialités d'accueil dans les enveloppes urbaines existantes (zones U), avec un travail spécifique sur les communes soumises à la loi littoral

3 - les besoins restants nécessitant une consommation d'espaces, la détermination des espaces à consommer (zones AU)

Pour rappel, ce travail d'évaluation et de justification est présenté dans le rapport de présentation du SCoT

- **CF. Justification des choix**

Prescriptions

> **Structurer et conforter l'armature urbaine du territoire en se recentrant notamment sur ses polarités** - **CF. PADD**

> **Poursuivre la réduction de la vacance dans les logements**, au vu de la problématique du territoire et des diverses opérations engagées (OPAH-RU, contrat de ville d'équilibre, convention opérationnelle avec l'EPF, etc.). - **CF. Objectif 3-3**

> **Structurer l'accueil des sites d'activités selon 2 principes forts : le plein emploi du sol et la remise à niveau préalable des équipements** - **CF. Objectif 4-1**

Les besoins en surfaces nécessaires à l'horizon du SCoT sur 20 ans (2016-2035) en terme d'habitat et d'activités sont mentionnés dans les tableaux des surfaces.
- **CF. Tableaux pages 59 et 63**

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

Points d'application

> Polarités du SMERSCoT : pôles structurants et pôles d'appui
> villages forestiers, villages viticoles, communes littorales

Orientation 4 | Favoriser une économie innovante et en recherche d'autonomie

Le SCoT n'a pas, à proprement parler, vocation à définir la politique économique du territoire, qui est de la compétence des deux communautés de communes du territoire. Il a en revanche vocation à l'accompagner et à faciliter sa mise en œuvre.

Le rôle majeur du SCoT est donc celui de l'accompagnement du développement économique, avec une spatialisation des activités et des projets de ces deux intercommunalités, qu'elles soient productives ou présentes. Il est toutefois à noter que de nombreux projets économiques dépassent dans leurs enjeux le périmètre exact des intercommunalités et sont réfléchis à l'échelle de l'ensemble du territoire médocain.

Dans ce contexte, le SCoT est l'occasion de :

1/ Conforter les filières emblématiques du territoire (objectif 4.4).

3 filières économiques à la fois emblématiques et traditionnelles caractérisent le territoire : **la viticulture**, de renommée internationale - complété par le développement de l'œnotourisme, l'agriculture, dans sa diversité - élevage, grandes cultures, développement du maraichage, et **la sylviculture** avec l'appartenance du territoire au grand massif landais.

Non délocalisables et porteuses de richesses et d'emploi local, en particulier dans les communes les plus rurales, ces trois filières méritent une attention particulière et doivent faire l'objet d'une protection et de nouveaux développements qui devront se traduire dans les documents d'urbanisme.

Cela se traduit localement par la nécessité de s'interroger au cas par cas (dans le cadre des PLU) sur toutes les mutations foncières envisagées, de protéger le foncier à potentiel d'activités, de maintenir des espaces agricoles et/ou forestiers suffisamment vastes, tout comme de faciliter l'installation confortant le rôle de ceinture agricole dans certains bourgs.

La stratégie globale proposée dans le SCoT doit prendre en compte les perspectives de développement de ces filières que ce soit pour leur protection mais surtout ses débouchés.

2/ Soutenir et favoriser l'accueil et le développement d'entreprises (objectif 4.1 et 4.4).

Parallèlement **les matériaux composites** (objectif 4.5) localement représentés avec la présence de deux entreprises majeures et d'une trentaine de plus petites entreprises liées à cette activité. Celles-ci peuvent constituer le ferment solide de l'organisation d'un cluster autour d'entreprises locales qui ont la volonté d'accentuer leurs partenariats et collaborations. Cette spécificité territoriale est un vecteur d'attractivité majeur pour le Médoc.

Enfin, **il est nécessaire de se donner les moyens de réguler et d'accompagner la politique de développement commercial** du territoire et en particulier, de conforter l'armature urbaine par une armature commerciale adaptée aux perspectives d'accueil de population et permettre un développement régulé des infrastructures de grande distribution déjà présentes (Objectif 4.2).

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit une armature urbaine spécifique au territoire qui hiérarchise les villes et villages en **3 niveaux de polarités sur le territoire**, correspondant à un rayonnement spécifique de ces dernières sur le territoire.

C'est sur le premier niveau de polarités, celui des **pôles urbains majeurs dit « pôles structurants »**, qu'il convient particulièrement de renforcer la vocation commerciale, par un travail spécifique sur les centre-bourgs, ou lorsque c'est nécessaire par un développement de zones commerciales dédiées, identifiées par le SCOT. Il à noter que parmi ces pôles, l'agglomération de Lesparre Médoc se distingue particulièrement sur le volet commercial pour jouer un rôle qui dépasse le périmètre du SCOT sur la partie nord du territoire.

Dans ce contexte général il est envisagé un schéma de zones d'activités ambitieux et structuré (objectif 4.1) principalement défini par l'extension d'espaces économiques déjà existants. Ce schéma d'accueil économique se caractérise par **la mise à disposition de 126,9 Ha de foncier à caractère économique, dont 76,3 Ha pour Médoc Cœur de Presqu'île et 50,6 Ha pour La Médullienne.**

Il s'agit d'une offre économique large et multiple permettant à la fois de conforter l'accueil de PME innovantes (par exemple sur la zone dédiée aux entreprises de la filière des « matériaux composites »), les activités connexes aux activités primaires liées à la viticulture et la filière bois (y compris le gemmage) dans des zones dites d'intérêt médocain (91,6 hectares, confortant les pôles structurants et les pôles d'appuis), l'accueil d'activités présentielles, commerciales dans les pôles structurants (comme les 18,6 hectares projetés situés dans l'agglomération de Lesparre Médoc), tout comme un accueil d'activités artisanales dans des zones de proximité (22,1 hectares dédiés sur 5 communes).

La situation de ces sites, permettant la création d'emplois, conforte les pôles structurants et l'accueil de population (voire orientation 3), et a pour vocation de limiter la dépendance du territoire au bassin d'emplois bordelais.

3/ Conforter les centres-bourgs et les centres-villes (objectif 4.3).

L'accueil en zones d'activités économiques ne doit pas se faire au détriment des centres-bourgs et centres-villes qu'il conviendra de conforter dans l'ensemble de leurs fonctions (habiter, travailler, commercer..), en déclinant dans les PLU ou PLUI les outils nécessaires à la préemption commerciale et à l'installation de nouveaux acteurs économiques, tout en favorisant les aménités de ces bourgs et le désir d'investir des acteurs économiques (requalification des espaces publics, concentration des services publics, etc.).

4/ Relancer le « tourisme intérieur » et l'économie de loisirs, un gisement encore peu exploité (objectif 4.6)

La question de la qualité de l'accueil touristique est largement traitée au travers des objectifs paysagers, patrimoniaux et de requalification des bourgs.

Dans le cadre du Scot, un certain nombre de recommandations sont effectuées en cohérence avec la charte du Parc Naturel Régional du Médoc.

Argumentaire

Les sites d'activités se classent en 3 catégories :

- les sites d'accueil commercial :

Ces sites accueillent les activités commerciales majeures du territoire et en particulier les implantations de grande distribution commerciale généraliste et spécialisée. Ils doivent permettre une plus grande autonomie du territoire et de l'ensemble du Médoc vis à vis des grands pôles commerciaux de l'agglomération bordelaise.

- **les sites d'intérêt Médocain**, ont vocation à accueillir **les filières d'excellence du territoire**. Ils sont **situés à proximité des axes majeurs**. Leur niveau d'équipements et de services doit leur permettre de rayonner sur un large bassin d'emploi. Ces sites accueillent des entreprises industrielles ou de services de taille importante. Ils ciblent des secteurs d'activité majeurs pour le territoire et doivent permettre l'implantation d'activités facilitant le rééquilibrage départemental emplois / habitants.

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

Il s'agit avant tout :

- de renforcer la visibilité de l'offre de foncier économique sur l'ensemble du territoire en recherchant un **positionnement économique spécifique** pour chaque site dans une perspective de complémentarité et de **respecter ce positionnement dans la durée**

Prescriptions

2 principes forts pour structurer l'accueil d'activités : le plein emploi du sol et la remise à niveau préalable.

> Avant tout développement de nouveaux sites d'activités, les collectivités et les intercommunalités devront justifier dans les documents d'urbanisme :

- **d'une part, que les sites économiques existants ou les terrains déjà occupés en zone U ont fait l'objet d'une réflexion et d'une stratégie en termes de requalification et de renouvellement interne en vue de renforcer et de permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur un foncier déjà équipé et susceptible de répondre à ces usages**

- **d'autre part, que les besoins identifiés en termes d'extension ou de délimitation de nouveaux sites à vocation économique répondent à une stratégie de développement économique dont l'emprise foncière et les investissements nécessaires ont été justifiés préalablement par un projet économique et un projet d'aménagement favorisant l'optimisation du foncier et la qualité des aménagements :**

- faire la démonstration de non-mise en concurrence entre les projets portés par les collectivités voisines

- faire l'analyse préalable des **capacités résiduelles** des autres sites et des capacités d'anciens espaces d'activités inoccupés

Pour les sites d'intérêt Médocain, il est nécessaire :

- **de mettre en place un cahier des charges dans les conditions de vente, relatif aux clauses d'usages et de reventes des espaces fonciers en « ZAE », bâtis ou non, ainsi qu'un règlement de zone, assurant à la fois l'intégration paysagère, le respect des attentes des collectivités sur le volet environnemental, ou la bonne gestion future de ces espaces**

- d'engager une politique foncière anticipatrice sur le moyen et long terme, en cas de développement **prouvé ou probable**

- d'assurer leur desserte numérique par une connexion en très haut débit, selon les possibilités techniques et les besoins des entreprises

- faciliter le développement d'une offre en immobilier de bureaux quand la demande est effective et non concurrentielle d'un développement possible en centre bourg

- d'organiser leur desserte interne, ainsi que leurs accès, par les modes de déplacement doux.

> Toutes ces dispositions préalables feront l'objet d'une réglementation et d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) inscrites dans les documents d'urbanisme. Il s'agira notamment :

- de s'intégrer aux agglomérations d'un point de vue urbain et paysager en limitant le développement linéaire en entrée de ville, au profit d'une urbanisation plus « en profondeur » et mieux structurée, et de gérer les franges avec les espaces urbanisés ou agricoles voisins

- de préserver les continuités vertes et bleues en proposant un projet urbain, paysager et environnemental « durable »

- de traiter les continuités et les liens vers les espaces déjà urbanisés

- d'initier des programmes d'ensemble à vocation économique favorisant la mutualisation des besoins et des services ainsi que l'optimisation du foncier et de fait le coût des aménagements

- de permettre la cohabitation entre des activités de nature différente par la diversité et la mixité des typologies architecturales et programmatiques conduisant ainsi des programmes denses et maîtrisés (qualité architecturale et urbaine, modularité)

Prescriptions – suite

- d'organiser la gestion des déchets, des eaux pluviales, des déplacements dans une approche durable des quartiers économiques
- de traiter l'interface aux limites des secteurs soit par des formes urbaines de transition avec des espaces déjà urbanisés, soit par des épaisseurs paysagères - **CF. objectif 5-1**

Recommandations

> La notion de « zone » ou de « ZAE » renvoie à une vocation mono-fonctionnelle des espaces urbanisés. On privilégiera d'aborder l'aménagement des espaces à vocation économique dans une logique de « quartier » ou de « parc » d'activités en fonction de son échelle ce qui sous-tend l'idée de mixité fonctionnelle, de qualité des aménagements et des pratiques, de valorisation foncière. Plus concrètement, il s'agit de passer d'une logique d'urbanisation par découpage parcellaire à une logique d'aménagement d'ensemble et de programmes groupés et mutualisés - **CF. objectif 5-1**

Dans cette perspective, le Parc naturel régional a édité un **libre blanc de l'urbanisme, du paysage et de l'architecture**, dont un des sujets porte sur l'aménagement qualitatif des zones d'activités (existantes ou à requalifier). Les collectivités et les aménageurs pourront s'y référer pour améliorer la prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux spécifiques du territoire, qui concourent à sa valorisation.

Points d'application

- > sites d'activités commerciales, et d'intérêt Médocain
 - > sites d'intérêt local
- **CF. Tableaux page 65-66**

Les secteurs d'activité projetés

Les sites d'activité en projet pour l'accueil économique totalisent 126,9 Ha, dont 76,3 Ha pour Médoc Cœur de Presqu'île et 50,6 Ha pour La Médullienne.

Lieu	Sites d'activités commerciales	Superficie projetée Ha	Zonage sur PLU
Lesparre Médoc / pôle structurant CC. Médoc Cœur de presqu'île	Belloc 2 : extension du site d'activité existant, confortant le pôle structurant de Lesparre au niveau de l'ensemble de l'armature commerciale du territoire du Nord Médoc. Accueil de surfaces commerciales de plus de 400 m ² , complémentaires et non concurrentielles avec celles de l'offre de centre-ville.	18,6	2AUX
Avensan / pôle structurant de Castelnau CC. Médullienne	Pas du Soc 2 : requalification et extension du site d'activité commerciale existant.	2	AUY
TOTAL	Sites d'activités commerciales	20,6	
Lieu	Sites d'intérêt Médocain		
Agglomération de Lesparre-Gaillan / pôle structurant CC. Médoc Cœur de presqu'île	La Maillarde : extension de deux sites d'activités spécialisées autour de la filière des matériaux composites. Accueil d'entreprises liées à la filière et services dédiés (pépinière, plateforme technologie, salles de formation, etc.).	2,1 Lesparre 17 Gaillan	Uxp
Lesparre Médoc / pôle structurant CC. Médoc Cœur de presqu'île	Belloc 1 : extension du site d'activité existant, à vocation artisanale et industrielle, confortant le pôle structurant de Lesparre.	19	1AUxd
Avensan / pôle structurant de Castelnau CC. Médullienne	Pas du Soc 2 : Principalement dédiée à la filière bois et aux énergies renouvelables, ce site accueillera aussi sur 3 ha des équipements publics, ainsi que 2 ha d'activités commerciales - CF. « sites d'activités commerciales » .	37	AUY
Salaunes CC. Médullienne	A proximité de l'entreprise Stelia (500 emplois), accueil d'entreprises et de services liés à la filière composite.	5	1 AUY
Saint Laurent Médoc / pôle d'appui CC. Médoc Cœur de presqu'île	Lamothe , extension du site d'activité viti-vinicole existant (centre logistique viticole, prestataires viticoles, stockage, et artisans spécialisés).	6,6	2AUY
TOTAL	Sites d'intérêt Médocain	86,7	
Lieu	Sites d'intérêt local		
Brach CC. Médullienne	site à vocation artisanale	1,6	1 AUY
Cissac-Médoc CC. Médoc Cœur de presqu'île	Beauchêne site à vocation artisanale	4,7	1AUY
Gaillan en Médoc CC. Médoc Cœur de presqu'île	D1215, accueil d'activités artisanales et commerciales de proximité	3,3	1AUX
Le Porge CC. Médullienne	La gare , projet lié à la chimie verte	5	1 AUY
Pauillac/ pôle d'appui CC. Médoc Cœur de presqu'île	Le pré neuf	5	1AUXP
TOTAL	Sites d'intérêt local	19,6	

La totalité de ces zones sont déjà actuellement ouvertes à l'urbanisation dans les PLU des communes concernées. Aucune n'implique la consommation de nouvelles zones naturelles, agricoles ou forestières.

Il est à noter que ces surfaces ne seront pas nécessairement des surfaces artificialisées. Elles correspondent aux périmètres des opérations, à l'intérieur desquels seront aussi planifiés des espaces verts, paysagers, ou laissés à l'état naturel en fonction des études environnementales et des programmes de chaque zone.

A ces espaces d'activités projetés il est important d'ajouter :

- Les réserves foncières du **Grand Port maritime de Bordeaux**, de 25,8 hectares qui doivent dans le cadre du projet de développement de la façade Atlantique, faire l'objet d'accueil d'activités directement reliées aux infrastructures portuaires.
- Plusieurs communes du SCOT ont également vocation à accueillir **des projets d'aménagement touristiques légers**. Souvent engagés dans des démarches écologiques et paysagères poussées, ces projets peuvent parfois être compatibles avec un maintien de la vocation naturelle des espaces dans lesquels ils s'installeront.

Par leur diversité (éco-lieux touristique, cabanes dans les arbres, habitations mobiles, accueil de saisonniers dans des formats innovants, etc.), par leur caractère parfois exploratoire, ou avant-gardiste, ces projets sont toutefois difficiles à catégoriser. Entre habitat léger et de loisir (chalets, bungalows, cabanes dans les arbres, etc.), résidence mobile de loisir (mobil-home, roulotte, etc.), caravanes (camping car, caravanes, etc.), des solutions hybrides et souples se développent, qui tendent en effet à rendre floues les catégories que le législateur a posé dans le code de l'urbanisme ou dans le code de la construction.

Commune	Nature du projet d'Hébergement touristique	Surface Ha
Avensan	2 projets : une plaine sportive en zone UG et de l'hébergement de loisir léger en zone NL	4
Brach	Projet inscrit dans le PLU en zone UK	2
Listrac-Médoc	projet d' « éco-lieu » du Moulin de Peysoup : un espace de démonstration sur l'habitat léger écologique et de sensibilisation au développement durable	5
Le Porge	projet d'aménagement d'un « village vacance », sous des formats d'hébergement légers et très intégrés à l'environnement, inscrit au PADD de la commune. 1,5 ha sont déjà inscrits dans le PLU en UB, ils serviront à l'accueil des infrastructures nécessitant un aménagement en « dur »	10
Saint-Germain d'Esteuil	Projet d'hébergement de saisonniers dans des habitations légères	3
TOTAL		24

En raison de l'incertitude sur la destination des zones devant accueillir à terme ces 5 projets, ces surfaces ne sont pas comptabilisées dans les objectifs de modération de la consommation spatiale du SCOT.

Argumentaire

La dynamique et le développement de développement commercial du SMERSCoT doivent s'inscrire à l'échelle du Médoc, en relation avec l'InterSCoT Girondin*, tout comme dans le respect du rôle de chaque commune dans l'armature urbaine.

Compte tenu du maillage de la grande distribution sur le territoire, il n'y aura plus de création ex nihilo de nouvelles polarités commerciales de grande distribution.

Il s'agira plutôt d'envisager l'extension de zones existantes après avoir conduit une requalification et une concentration des équipements sur les pôles déjà urbanisés.

De plus, l'offre commerciale périphérique ne pourra se développer qu'après qu'il ait été démontré et justifié qu'elle ne remette pas en cause le maintien, voire le développement, de l'offre traditionnelle de centre bourg et de centre-ville.

*L'interSCoT Girondin rassemble l'ensemble des SCoT de Gironde à l'initiative du Conseil Départemental et de l'Etat dans une démarche de coopération volontariste autour des grands enjeux collectifs d'aménagement et de développement durable du territoire girondin.

Prescriptions

Pour tout projet de développement commercial, il sera nécessaire de prendre en compte les prescriptions concernant les sites d'activités économiques présentées précédemment

- **CF. objectif 4-1**

> Permettre un développement raisonné de la grande distribution

- un développement de la grande distribution généraliste et spécialisée est possible dans les pôles structurants,

- le développement de la grande distribution soumise à autorisation est interdite, dans les autres communes, en dehors des périmètres de centralité définis par les PLU.

- **CF. objectif 4.3**

> Appliquer la « Charte de publicité et de signalétique » mise en place dans le cadre des actions du Parc Naturel Régional

Recommandations

> Respecter des limites de développement

- stopper la tendance à l'externalisation des commerces compatibles avec l'habitat. Le commerce doit reprendre toute sa place dans la ville et les villages

- réserver les espaces économiques, extérieurs aux espaces habités, aux commerces et activités économiques les moins compatibles avec l'habitat

- envisager l'extension et la requalification des sites d'activités existants avant la création de nouveaux sites d'accueil, afin de favoriser les synergies commerciales et optimiser le foncier existant en mutualisant les besoins d'espaces (comme les parkings par exemple)

- **CF. objectif 4-1**

> **Utiliser les locaux commerciaux vacants** de grande distribution avant d'envisager de nouvelles constructions (principe de plein emploi et d'optimisation de l'espace, mais aussi éviter les images économiques négatives liées à la présence de friches) - **CF. objectif 4-1**

Points d'application

> sites d'intérêt Médocains et d'intérêt local - **CF. Tableaux page 58**

> centres-bourgs des pôles et des villages

4**ORIENTATION**

Favoriser une économie innovante et en recherche d'autonomie

4-3**OBJECTIF**

Conforter les centres-bourgs et les centres-villes

Argumentaire

Les bourgs ou centres-villes du territoire se sont, pour une part conséquente, dévitalisés.

Dans certains cas, les activités économiques et commerciales se sont déplacées en périphérie, autour ou dans le supermarché.

La reconquête de ces centres-bourgs paraît cependant absolument nécessaire pour y maintenir vie sociale et habitat.

Il s'agit donc de se donner les moyens de conforter, voire parfois de reconquérir les centres-bourgs du territoire.

Prescriptions

> **Requalifier et réinvestir les centres-bourgs et centres villes, et notamment ceux des pôles structurants et des pôles d'appui, en lien avec la requalification de l'habitat**

- installer prioritairement les nouveaux commerces ou services dans les centralités, à proximité des linéaires commerciaux existants

- à ce titre, et afin de refuser le mitage commercial, des périmètres de centralité de bourg seront définis dans les PLU, hors desquels toutes nouvelles surfaces commerciales seront interdites (que ce soit par construction ou par changement de destination). Cette interdiction ne s'applique pas aux zones commerciales projetées par le SCOT (tableau précédent).

> **Dans les pôles structurants, mettre en place des périmètres de préemption commerciale adaptés** (définir très clairement quel doit être le périmètre de cœur de ville ou de cœur de bourg et y appliquer si nécessaire un droit de préemption).

Recommandations

> **Faciliter les installations :** acquérir les locaux vides bien placés, dans une ambition stratégique, pour en faciliter la location (baux précaires, loyers adaptés).

> **Accueillir dans les centres bourgs des activités diversifiées, autres que les commerces**

- les activités artisanales, historiquement présentes en centres-bourgs
- des bureaux le cas échéant

> **Opérer des remboursements commerciaux pour les petites surfaces attenantes**

> **Dans les pôles structurants, adapter les règles de gabarit des constructions de façon à privilégier des programmes mixtes (commerces ou services en RDC et logements dans les étages supérieurs) :**

Points d'application

> centres-bourgs des villages

> centres-villes des pôles structurants et des pôles d'appui



Argumentaire

Les activités agricoles, viticoles et forestières sont les piliers de l'identité du territoire et constituent un élément majeur d'image et de qualité de vie.

Elles constituent, des espaces aux multiples fonctions qu'il convient de préserver, voire d'organiser :

- fonction de production de matières premières, et le pôle d'emplois local associé
- fonction sociale et de loisirs, mais aussi d'activités touristiques
- fonction patrimoniale et identitaire
- fonction environnementale et paysagère, préalablement abordée.

Riche de ses nombreux rôles, il s'agit, au travers des outils d'urbanisme, de se donner les moyens de conforter les espaces agricoles, sylvicoles et viticoles et ainsi maintenir des espaces agricoles et/ou forestiers suffisamment vastes, homogènes et cohérents pour pérenniser les activités et leur donner les moyens de fonctionner et se développer, voire se reconvertir, dans les meilleures conditions.

Prescriptions

> Intégrer les éléments connus et publiés de projets agricoles, viticoles et forestiers de niveau communal, afin d'en tenir compte dans les politiques locales de planification.

Cette connaissance permettra ainsi la mise en évidence d'espaces à protéger, car à enjeux pour les activités agricoles, viticoles et sylvicoles et ainsi :

> Protéger le foncier à potentiel d'activités

- définir si besoin des zones agricoles protégées (ZAP) et des périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PEANP) : ces outils permettent de sécuriser durablement le foncier agricole pour éviter la spéculation. Cela consiste à créer une servitude d'utilité publique permettant de soustraire de la pression urbaine les terres agricoles les plus stratégiques. Les parcelles agricoles ou naturelles ceinturant les villes et les bourgs pourraient ainsi être protégées en vue d'y implanter des exploitations maraîchères ou pour conserver les surfaces d'herbages à proximité des sièges d'exploitation, indispensables à l'élevage.

> Faciliter l'installation d'activités confortant le rôle de ceinture agricole des bourgs

- les communes devront être attentives à la sauvegarde des terres les plus fertiles pour l'activité agricole; les communes devront anticiper les besoins de la filière pour que les professionnels puissent implanter des serres, des installations de lavage ou des systèmes de gestion des effluents. De même, les activités liées à l'élevage ou au pâturage seront facilitées.

> Créer des espaces de transition ou espaces tampons, entre ces activités et le développement urbain

- déterminer la nature (taille et constitution) des zones tampons entre les activités et les exploitations agricoles.

Recommandations

> Se donner les moyens, par la réglementation, de favoriser l'essor de l'agrotourisme, de l'œnotourisme, et d'organiser les usages récréatifs de la forêt.

- le règlement des PLU précisera que seuls les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole et viticole sont autorisés ainsi que ceux nécessaires à l'agrotourisme.

Pour favoriser le développement agrotouristique et œnotouristique, le règlement des documents d'urbanisme locaux pourra prévoir, dans le respect de la préservation des terroirs viticoles :

- Les extensions mesurées, les changements de destination et les créations de bâtiments destinées à un usage d'hébergement hôtelier - par exemple : chambres d'hôtes, gîtes, hébergement type « à la ferme ».

La construction d'équipements destinés à accueillir des activités œnotouristiques permettant le maintien et/ou le développement de l'outil productif agricole ou viticole (activités viticoles ou agricoles, espaces événementiels culturels, salles de conférence, espaces de restauration, etc.) Ils peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des terroirs viticoles et des espaces agricoles.

Recommandations

- suite

- > Pour tout questionnement ou indécision, prendre en compte la charte de l'agriculture forêt et urbanisme, rédigé en collaboration avec l'Etat, les organismes professionnels et le Conseil Départemental de la Gironde.
- > Valoriser les productions locales et accompagner l'adaptation du monde agricole aux enjeux environnementaux et au développement des circuits courts.
- > Développer la filière bois-forêt : gemmage, chimie verte, production de bois d'œuvre, éco-construction, bois-énergie.
- > Entretenir un dialogue pérenne avec la profession agricole et les acteurs de l'action foncière, notamment les SAFER.

Points d'application

- > Dans les documents d'urbanisme locaux, les zones agricoles (A) et naturelles (N)

4

ORIENTATION

Favoriser une économie innovante et en recherche d'autonomie

4.5

OBJECTIF

Valoriser les filières économiques prometteuses

Argumentaire

Les matériaux composites, les opportunités de développement liées à la présence de BPA (Bordeaux Port Atlantique), et les innovations possibles sur les produits de la filière bois, constituent des opportunités prometteuses pour le territoire.

Dans ce contexte le SCoT souhaite :

- Permettre la croissance et la diversification sur place de la filière des matériaux composites.
- Engager BPA à être un acteur à part entière du développement du territoire.
- Appuyer la diversification de la filière bois.

Prescriptions

Le SCoT ne peut être prescriptif mais incitatif.

Recommandations

> Favoriser le développement de la filière matériaux composites :

- Créer le cluster composite du Médoc et accompagner son développement et son rayonnement (pépinières d'activités, incubateur, Fab-lab, stratégie de formation et de recrutement, etc.).
- Faciliter le développement sur site des entreprises de la filière déjà présentes localement
- Créer les équipements fonciers (ZAE) nécessaires au développement et aux implantations d'entreprises de la filière

> Valoriser la présence locale de Bordeaux Port Atlantique :

- Engager le Grand Port Maritime de Bordeaux à être un acteur à part entière du développement du territoire, en collaboration avec le PNR, et non avec les seules communes directement concernées par ses infrastructures et emprises foncières
- Maintenir 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 du Grand Port Maritime de Bordeaux pour faciliter le développement des filières locales (bois, composite et viticulture).

> Favoriser l'innovation dans la filière bois

- Développer la filière bois sur les secteurs émergents, et notamment la construction de bâtiment en bois, la chimie du bois et le bois énergie

Points d'application

- > sites d'activités d'intérêt Médocain, en lien avec les filières « composites », « bois », « viti-vinicoles »

Argumentaire

Le potentiel touristique du territoire, aujourd'hui fortement concentré sur sa partie littorale est indéniable et mérite une attention particulière.

En effet, de part ces atouts, le territoire peut envisager un développement touristique à la saisonnalité étendue, avec des attraits distincts et complémentaires selon la période de visite.

Dans ce contexte, la stratégie de projet proposée dans le Scot est à la fois de conforter les activités touristiques existantes (oenotourisme, tourisme littoral) et d'associer l'espace estuarien et viticole et forestier du littoral océanique, afin que le premier bénéficie des flux de fréquentation intense du second.

Cela implique, entre autres :

- une unité de gouvernance et de marketing sur la « Destination Médoc » dans son ensemble à l'échelle du PNR.
- la valorisation d'itinéraires transversaux du rivage océanique au rivage estuarien.

Prescriptions

Cet objectif et les prescriptions liées sont détaillés dans l'orientation 1 – Fonder le développement sur la reconnaissance des richesses paysagères du territoire et dans l'orientation 5 – Penser « urbanités » au lieu « d'urbanisation »

Recommandations

Ces recommandations sont en adéquation avec les éléments abordés dans la charte du PNR.

> Créer « Destination Médoc »

- conduire une politique coordonnée à l'échelle du Parc Naturel Régional, pour diversifier l'offre touristique

- implanter ou requalifier les équipements et infrastructures dédiés à l'amélioration des conditions de l'accueil touristique et au développement de nouveaux services d'accueil des touristes.

> Préserver l'attractivité du territoire

- veiller à ce que les projets d'aménagement prennent en compte la qualité patrimoniale, environnementale et paysagère du territoire, qui contribue très fortement à son attractivité

- promouvoir des aménagements d'espaces publics de qualité et adaptés aux standards contemporains et aux nouvelles pratiques des touristes

- valoriser les entrées de villes et villages du territoire en les intégrant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des PLU.

> Développer l'offre œnotouristique

- en développant des circuits (type route des vins),

- en offrant des produits associant dégustation de vin, restaurant ou panier pique-nique, proposant des produits du terroir, des promenades/découvertes de la propriété viticole (à pied, en vélo)

- en favorisant les liaisons entre le site de la Cité du Vin à Bordeaux et le Médoc.

> Développer le tourisme rural et de pleine nature

- ancré dans le patrimoine naturel et paysager de la forêt et de l'estuaire

- aménager certains espaces forestiers afin de canaliser leur usage de loisirs tout en évitant de dégrader les milieux agricoles et naturels supports de ces activités.

> Canaliser le tourisme littoral

- promouvoir un usage plus large de l'ensemble du territoire

- développer et moderniser dans le Médoc intérieur l'offre en **hébergements touristiques** marchands différenciés (hôtels, résidences de tourisme, « relais château ») ; d'hébergements insolites (cabanes dans les arbres, pods, yourtes, caravane vintage) ; des aires de camping-car.

> Mettre en place des circuits ou routes thématiques et valoriser les patrimoines

> Développer le tourisme de croisière, le tourisme fluvial, et valoriser les ports de l'estuaire

- créer ou aménager les équipements adéquats

> Faciliter le déploiement de la 4G et du THD pour les offices de tourisme et les structures hôtelières et de plein air.

Points d'application

- > route des vins

- > hébergements et équipements touristiques

- > offices de tourisme

- > entrées de bourg et espaces publics

Argumentaire

Les enjeux aujourd'hui en matière énergétique et leur évolution passent nécessairement par une réappropriation de la question énergétique par une gouvernance territoriale à l'échelle du Médoc.

Les intercommunalités apparaissent comme une formidable courroie de transmission puisqu'elles ont les moyens d'intervenir aujourd'hui sur les politiques énergétiques de demain : production, distribution, planification, maîtrise de la consommation et lutte contre la précarité énergétique.

Cette politique énergétique doit trouver une forte adhésion en terme de qualité de projet, un forte notoriété en terme d'innovation et de technicité et déboucher sur une image porteuse et bien identifiée pour l'ensemble du Médoc. Ce dimensionnement constituerait un « grand aimant » pour différents publics et participerait au rayonnement du territoire dans lequel il se situe. Ce pouvoir d'attraction serait au service de tout le territoire et notamment des pôles touristiques médocains.

La finalité est d'atténuer / réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) et adapter le territoire au changement climatique pour réduire sa vulnérabilité. Le résultat visé est un territoire résilient, robuste, adapté, au bénéfice de sa population et de ses activités. Institué par le Plan Climat National et repris par les lois Grenelle, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire. Les PCAET sont aujourd'hui obligatoires pour les collectivités de plus de 50 000 habitants. Mais l'échelle du bassin de vie étant la plus appropriée pour la mise en place des PCAET, les territoires de projet comme le Médoc (Pays - PNR) sont également encouragés à adopter un PCAET, cela de manière volontaire.

Prescriptions

> **Définir strictement dans les PLU les règles d'implantation des projets solaires (parc photovoltaïque) :**

- ils seront planifiés sur des terres « déjà artificialisées et non valorisables par les activités agricoles et forestières » comme les « friches industrielles, anciennes décharges, couvertures de parking, etc.) et sous réserve d'études environnementales et paysagères en amont en cohérence avec la Charte du PNR Médoc – **CF. Charte PNR Médoc mesure 1-3-2 : « Garantir l'intégration paysagère et environnementale des équipements de production d'énergies renouvelables »**

Recommandations

> **Mettre en place un dispositif territorial de veille, de prospective, et de gouvernance dans l'optique de construire le projet énergétique à l'échelle du Médoc (PNR).**

> **Accompagner les projets de développement des énergies renouvelables en appuyant notamment les innovations sur les projets de méthanisation (ou d'autres techniques novatrice type bois-énergie, etc.)**

> **Se doter d'un Plan Climat – Air - Energie Territorial (PCAET) qui constitue le volet climatique et énergétique du projet de territoire.**

> **Inscrire le futur PNR Médoc dans la démarche/label de « territoire à énergie positive pour la croissance verte » (TEPOS) comme « territoire en devenir » par :**
- la rénovation énergétique et la construction de bâtiments publics à énergie positive
- la rénovation énergétique de logements.

> **Favoriser la production d'énergie sur les sites d'activités (panneaux solaires sur toitures et parkings).**

Points d'application

> Les sites d'activités « d'intérêt médocains » ou « d'intérêt local »
> L'ensemble des communes du SMERSCoT

Argumentaire

Le SCoT s'inscrit en adéquation avec la charte du PNR dans son objectif de favoriser la transition énergétique et dispenser une éducation et une pratique à la sobriété énergétique : « *De l'habitant à l'entreprise de construction en passant par les communes, l'objectif est de pouvoir mettre en œuvre des pratiques (comportements quotidiens, conception de projet...) permettant une meilleure maîtrise de la consommation et de la production d'énergie sur le territoire du Médoc* ».

Prescriptions

> **Mettre en œuvre un volet « économie d'énergie » dans les futurs programme locaux de l'habitat (PLH) et dans les secteur d'opérations d'amélioration de l'habitat :**

- L'obligation des volets énergie s'applique à l'ensemble du périmètre du secteur programmé défini. Elle s'applique aux OPAH et aux OPAH spécialisées (OPAH - Renouvellement urbain, OPAH - Revitalisation rurale, aux Plan de sauvegarde (PLS) et aux Programme d'intérêt général (PIG) sauf pour les PIG qui ont des objectifs très spécifiques ou relèvent par exemple d'une action d'urgence.

> **Le volet « économie d'énergie » des études pré-opérationnelles devra comprendre, entre autres :**

- repérage de situation de précarité énergétique potentielle, caractérisée par la conjugaison de logements à fortes déperditions et d'une occupation par des ménages à revenus modestes

- intégration de l'aspect énergétique de l'état du bâti dans le secteur étudié, avec la réalisation d'évaluation thermique sur le bâti

- définition d'actions spécifiques de traitement de la précarité énergétique et d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments : isolation des enveloppes extérieurs des bâtiments (en priorité), éléments/matériaux de construction, mode de chauffage, ventilation, énergies renouvelables pour la production de chaleur (solaire, bois énergie), et d'eau chaude sanitaire, autres pistes d'amélioration du logement.

> **Mise en place de cahier des charges exemplaires visant à promouvoir un habitat durable et la performance et la sobriété énergétique dans les OPAH.**

Recommandations

> **Mettre en place des missions de conseils et de suivi-animation du volet énergie en phase opérationnelle des travaux d'amélioration de l'habitat de type « plateforme locale de rénovation énergétique de l'habitat » ou « maison de l'habitat » :**

- réalisation d'évaluations énergétiques

- un objectif de traitement de la précarité énergétique

- mise en place locale, avec les organisations professionnelles et le secteur du bâtiment, d'actions de mobilisation du milieu professionnel

- prise en compte de la problématique énergétique dans l'aide apportée aux propriétaires pour la définition des travaux

- rappel des aides existantes (éco-prêt à taux zéro, crédit d'impôt).

> **Anticiper l'évolution des compétences du secteur du bâtiment en développant une filière emploi/formation/insertion dans le domaine de l'efficacité énergétique du bâtiment et/ou du bâtiment à énergie positive.**

Points d'application

> Ensemble des communes du SMERSCoT

4

ORIENTATION

Favoriser une économie innovante et en recherche d'autonomie

4-9

OBJECTIF

Vivre et travailler autrement avec les ressources du numérique : haut débit (HD), très haut débit (THD) et internet mobile

Argumentaire

Le déploiement d'infrastructures numériques à très haut débit (THD) représente un enjeu majeur pour le SMERSCoT pour les pôles structurants définis, en termes de compétitivité des entreprises, d'égalité et d'attractivité des territoires, de développement de nouveaux services et usages pour les médocains. Il constitue également un fort potentiel de croissance durable.

Une manière de répondre aux prescriptions de la loi ENE (dite loi Grenelle II) consiste à intégrer, dans la stratégie territoriale du SMERSCoT, la notion de desserte numérique dans une perspective de développement du territoire et de ses réseaux de communications électroniques.

Prescriptions

> **Les pôles structurants (Lesparre-Médoc, Pauillac, Castelnau-de-Médoc) et les territoires inscrits dans un développement touristique littoral ou viticole (Le Porge, les communes du vignoble du Haut Médoc et les communes de la route des châteaux) sont identifiés comme « territoire de connectivité renforcée »** qui implique :

- d'intégrer l'aménagement numérique dans le diagnostic des PLU à partir de la réalisation d'un état de lieux
- d'identifier les conditions d'équipement des locaux et logements du parc privé ancien dans les futures OPAH
- de desservir en THD les pôles d'activités d'intérêt départemental et d'intérêt SCoT et les établissements publics (écoles, collèges, lycées, hôpitaux, maisons de retraite, casernes de pompier, maison de la solidarité et de l'insertion (MDSI))
- de prévoir systématiquement dans toute réalisation d'infrastructure, routière ou autre, la pose d'infrastructures d'accueil (fourreaux) de réseaux de communications électroniques, notamment de type fibre optique
- de poser des fourreaux supplémentaires de réserve dans toute réalisation de travaux d'aménagement en génie civil accomplis sur le domaine public (enfouissement / modernisation de réseaux, réfection de voirie), afin de permettre la desserte en réseaux de communications électroniques, notamment de type fibre optique.

> **Tout emplacement décidé pour l'implantation d'un nouvel équipement public devra se faire en fonction du réseau de fibre optique.**

Recommandations

> **Intégrer les projets identifiés, notamment en matière de tiers-lieux, pépinières, couveuses, lieux tests dans le plan 2015 « France THD » à l'aménagement numérique du territoire.**

> **En dehors des pôles structurants, déployer des solutions techniques alternatives :**

- assurer l'extension du dégroupage
- faciliter le déploiement de la 4G pour les structures hôtelières et de plein air
- pour les communes non desservies par le réseau de fibre optique à moyen et long terme : monter le débit sur le réseau cuivre, favoriser le déploiement de la 4G
- pour les habitations les plus éloignées des réseaux (habitats isolés) : améliorer l'accès au service numérique par la pose d'antenne satellite.

Points d'application

- > Pôles structurants
- > Ensemble des communes du SMERSCoT

#3

Un maillage des pôles urbains complémentaires



Orientation 5 | Penser “urbanités” au lieu “d’urbanisation”

Les villes du SMERSCoT structurées en polarités structurantes et en pôles d’appui déclinent **différents registres urbains, paysagers et architecturaux**. Les centres constitués revêtent une dimension fortement patrimoniale mais généralement désertés de ses habitants qui privilégient le modèle périphérique pavillonnaire. De même, l’activité commerciale centrale tend à disparaître au profit des « zones » commerciales situées aux entrées des agglomérations. Enfin, **l’espace public, support de vie urbaine et de lien social**, s’est peu à peu laissé envahir par la voiture qui constitue une nuisance aux usages de proximité et à la qualité des pratiques du quotidien.

Il faut cependant souligner la **volonté des principales villes du Médoc de réinvestir leur territoire central** : Pauillac vient de réaliser la requalification de ses quais, espace emblématique de la seule ville qui dispose d’une façade sur la Gironde et s’est lancée dans un programme d’amélioration de l’Habitat (OPAH). Lesparre-Médoc a également engagé un programme d’amélioration de l’Habitat, mais également des actions de requalification de ses espaces publics centraux et de sa rue commerciale et l’implantation de nouveaux services et équipements en centre-ville. Enfin Castelnau-de-Médoc porte aussi une réflexion sur le réinvestissement de son centre-ville à travers une étude de revitalisation urbaine qui concernent à la fois les espaces publics, les services et équipements et l’habitat.

Sur le plan urbain, les grands objectifs définis dans le PADD ont pour finalité, à travers la densité, le **réinvestissement des structures historiques à dimension patrimoniale** en agissant sur le bâti et l’espace public, mais aussi le renforcement de fonctions majeures nécessaires aux besoins des habitants.

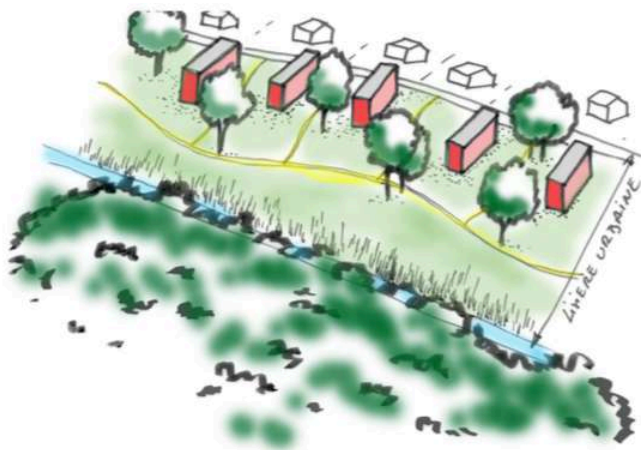
Faut-il en dire plus si ce n’est de penser la ville au sens large en croisant toutes les dimensions urbaines de l’habitat, de l’économie, du lien social et de la qualité du cadre de vie.

Aujourd’hui, la question n’est pas tant de prévoir un développement basé sur une approche quantitative mais au contraire **d’orienter les réflexions sur des démarches qualitatives croisées** qui doivent prendre appui sur des réflexions urbaines globale. De plus, sur des territoires ou d’un côté, la dynamique démographique tend à banaliser l’espace urbain, et, d’un autre, l’absence d’attractivité ne permet pas d’engager des actions capables de retourner des situations difficiles, il s’agit de déplacer la focale et l’angle d’attaque (l’on ne résout pas les problèmes du logements par une politique d’habitat, tout comme l’on ne résout pas des problèmes de développement commercial par la création d’une zone dédiée).

Il s’agit donc de penser le développement des pôles urbains dans leur ensemble et de les considérer comme un système urbain à part entière dans une **approche « organique de la ville » et non plus simplement « fonctionnaliste »**.

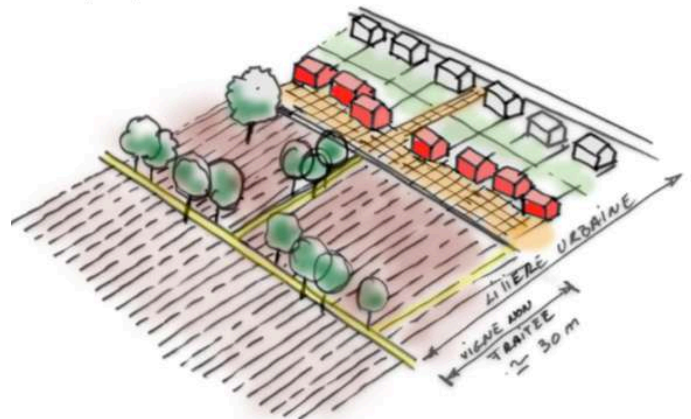
Aménager les lisières urbaines

DES ARCHITECTURES TOURNEES VERS LE GRAND PAYSAGE :



Lisière forestière - principe

Lisière viticole - principe



Emprises des usages

Parcelles privées 20%	Voirie Stat 10 %	Espaces communs paysagers 20%	Espace public paysager ou agricole (sans traitement) 50 %
-----------------------	------------------	-------------------------------	---

5

ORIENTATION

Penser "urbanités" au lieu "d'urbanisation"

5-1

OBJECTIF

Intégrer les opérations d'aménagement dans leur contexte géographique et paysager

Argumentaire

Il s'agira de tirer parti des spécificités paysagères et géographiques des sites pour l'implantation de nouvelles opérations d'aménagement afin de **favoriser les identités locales et de valoriser le cadre de vie** en prise directe avec le contexte environnant.

De plus, il s'agira de faire en sorte que les extensions urbaines permettent, à l'intérieur de l'emprise foncière du projet, de **définir les limites d'urbanisation**. Il conviendra donc de **prévoir une implantation spécifique des dernières constructions** situées en limite d'urbanisation, en les orientant vers le paysage environnant. Elles seront bordées par une **large emprise paysagère non construite et non perméabilisée**, assurant la transition entre ces constructions et les espaces naturels situés au delà du périmètre de projet. Cette emprise pourra être de **statut privé, commun ou public** en fonction des contextes et des modalités de gestion préconisées.

Enfin, les opérations d'aménagement devront préserver une part importante d'espaces paysagers privés et commun afin de valoriser le cadre de vie et de favoriser le lien social.

Dans les PLU, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions réglementaires devront permettre de définir le cadre d'intervention des ces futures opérations.

Prescriptions

> Tirer parti des composantes paysagères, géographiques et, le cas échéant, historiques des sites d'accueil des futures opérations d'aménagement :

- Les opérations d'aménagement devront s'appuyer sur un état des lieux préalable de leur sites d'implantation afin d'identifier leurs principales composantes et caractéristiques permettant de définir les principes de composition des futurs projets d'aménagement :

- les caractéristiques topographiques (relief, courbes de niveau et pentes, lignes de crête)
- les tracés existants (cours d'eau, chemins, trame parcellaire)
- les éléments de paysage existants (boisements, haies, arbres isolés)
- les éléments bâtis à préserver et à mettre en valeur
- l'exposition solaire
- les vues (horizons, cônes de vues, vis-à-vis)

- Le plan d'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement devra tirer parti de ces caractéristiques et guideront les principes d'aménagement en explicitant les choix retenus.

- L'implantation des futures constructions, ainsi que leur gabarit devront s'inscrire en cohérence avec les principes d'organisation d'ensemble en précisant notamment :

- l'implantation et les hauteurs des constructions par rapport aux espaces publics
- l'implantation des constructions en ordre continu, semi continu ou discontinu
- la composition bâtie autour des espaces publics spécifiques (places, espaces paysagers, voies principales)
- les programmes envisagés (logements, activités, commerces, services, équipements).

Dans les PLU, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions réglementaires devront permettre de définir le cadre d'intervention des ces futures opérations.

> Constituer de véritables lisières urbaines et qualifier les entrées de villes et de bourgs :

- Les PLU devront définir les limites d'urbanisation cohérentes et les conditions de traitement de ces limites en tenant compte notamment :

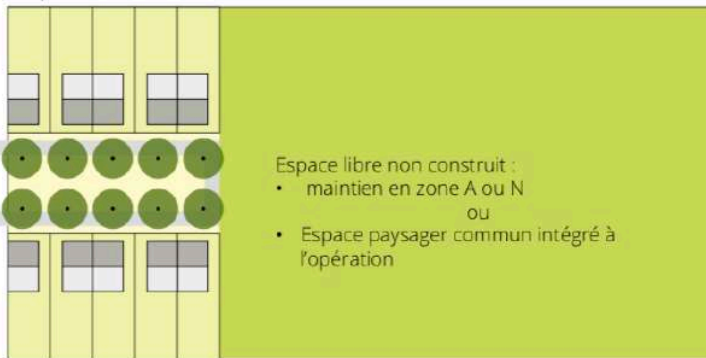
- des éléments de paysage existants (boisements, cours d'eau, espaces agricoles et viticoles, courbe de niveau, chemins ou route)
- la cohérence de ces limites avec l'enveloppe urbaine globale (continuité de la limite) en évitant toute excroissance urbaine.

- **Ces limites urbaines devront être traitées sur une épaisseur de quelques dizaines de mètres libre de toute construction pour permettre de qualifier la transition entre les espaces naturels ou agricoles et l'espace urbain.**

Organiser les futures opérations d'aménagement : Principes

BASSE DENSITE, HAUTE QUALITE D'OCCUPATION

Maisons organisées autour d'une placette centrale



Représentation schématique : opération groupée n'occupant qu'1/3 de la parcelle (parcelle 1 ha)

- Des maisons avec jardins regroupées autour d'une placette centrale traitée en espace convivial
- Un espace paysager non construit ouvert à des usages diversifiés



Emprises des usages



Prescriptions

- suite

S'agissant d'un traitement de lisière urbaine, l'on privilégiera des espaces paysagers ouverts à des pratiques et des usages communs ou mutualisés reliés aux quartiers existants ou futurs (cheminements, promenade et détente, activités de loisirs et sportives, jardins partagés...) et participant des continuités vertes ou bleues :

- **le long des cours d'eau**, l'espace paysager non construit et non imperméabilisé devra avoir une épaisseur d'environ 30 m. Il intégrera un cheminement doux d'usage public
- **en limite des espaces naturels forestiers**, l'emprise non construite devra permettre de gérer les risques d'incendie en aménageant espace assurant le rôle de pare-feu
- **en limite d'espaces viticoles**, il s'agira de prévoir une épaisseur qui ne fera l'objet de traitements phytosanitaires.

- **Les constructions situées en bordure de lisière urbaine** seront implantées et orientées de façon à privilégier les vues vers les paysages naturels :

- si besoin, elles pourront profiter de gabarit supérieur aux autres constructions de l'opération
- on privilégiera la présence de terrasses ou de balcons orientés le paysage
- afin de renforcer la relation étroite entre les architectures et le paysage, les clôtures devront être discrètes et ne pas constituer d'écrans visuels (type fossés ou haies basses). Elles devront s'intégrer à la composition paysagère d'ensemble.

> Privilégier de larges emprises végétalisées dans les futures opérations d'aménagement ouvertes à des usages communs

- Les futures opérations d'aménagement devront préserver une part importante d'espaces paysagers notamment pour des usages communs permettant de mutualiser entre habitants des fonctions de loisirs et de détente :

- ces espaces paysagers aménagés devront représenter une part importante du terrain d'assiette de l'opération (de l'ordre de 50% à préciser en fonction des contextes). Ils seront destinés à des activités de jeux, de jardinage ou de détente
- parallèlement, on veillera à limiter fortement les emprises automobiles (voies et stationnement) dont l'emprise totale ne devrait pas dépasser 12 % de l'emprise foncière l'opération. Les aires de stationnement pourront être regroupées afin de limiter les voies de circulation. De même, les cheminements piétonniers seront privilégiés en aménageant des voies de circulation en zone de rencontre (vitesse réduite, traitement de l'emprise de circulation en plateau partagé).

- Les constructions seront regroupées afin de privilégier les espaces ouverts. Elles s'implanteront de préférence le long des espaces publics :

- les emprises construites doivent rester limitées (de l'ordre de 20 % de l'emprise foncière de l'opération) (les bâtiments pourront être constituées de plusieurs niveaux le cas échéant (2 à 3 niveaux)
- les programmes privilégieront les typologies telles que maisons de ville, logements intermédiaires et/ou logements groupés
- les jardins privés privilégieront les configuration en "lanière", parcelle étroites et longues, dont la configuration permet un meilleur usage pour des petites parcelles privées. Les constructions seront implantées proche des voies afin de pouvoir dégager l'espace libre sur les arrières et sur au moins une limite séparative.

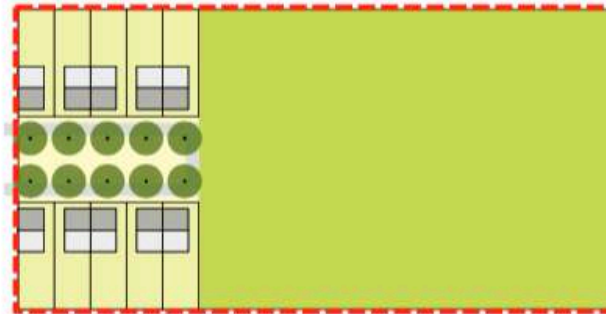
Dans les PLU, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions réglementaires devront permettre de définir le cadre d'intervention des ces futures opérations en privilégiant les formes urbaines compactes.

Organiser les futures opérations d'aménagement : Applications

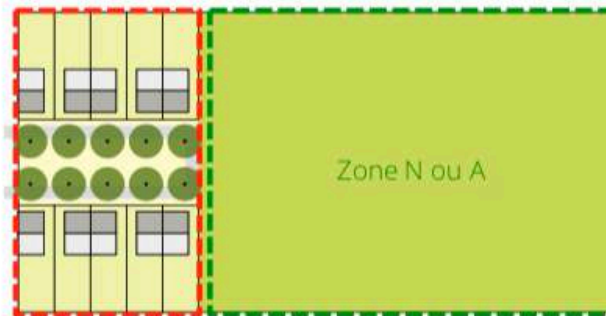
TRADUCTION DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME



Zone U ou UA
10 logements / ha



Zone U ou UA
30 à 40 logts/ ha



- 1 - opération d'ensemble sur l'emprise totale intégrant un espace paysager commun pour de fonctions complémentaires
- 2 - préservation d'un espace naturel ou agricole maintenu en zone A ou N
- 3 - réserve foncière pour une extension future



Recommandations

> **Le traitement des lisières urbaines** devra tenir compte des spécificités des contextes paysagers et identitaires locaux (lisière forestière, viticole, ligne de crête, cours d'eau). Ces lisières urbaines devront tirer parti de la prise en compte de contraintes tels que les risques d'incendie forestiers, le traitement phytosanitaire des espaces agricoles ou viticoles. Elles joueront **un rôle « d'espace tampon »** tout en valorisant la qualité d'aménagement et d'usage de ces espaces paysagers.

> **Des modalités de gestion alternatives des espaces paysagers** communs ou publics, impliquant les habitants, devront être mis en place afin de réduire les coûts d'investissement public et de renforcer le lien social. Il s'agira avant tout de conserver leur caractère naturel (prairies arborées, jardins potagers, boisements).

> **En fonction des situations rencontrées, ces espaces paysagers pourront être classés en zone N dans les PLU tout en participant du plan de composition d'ensemble. Plus couramment, ils feront partis intégrante des zones U ou AU, en prévoyant des dispositions règlementaires de préservation (EBC, espaces agricoles en zone urbaine, espaces paysagers protégés).**

Il s'agira de préconiser, à l'échelle des unités paysagères du Médoc, des chartes urbaines, architecturales et paysagères afin de préciser les attentes des collectivités.

Points d'application

> Toute opération nouvelle d'aménagement en extension des espaces déjà urbanisés, à vocation résidentielle, économique ou commerciale et nécessitant un plan d'aménagement d'ensemble.

Argumentaire

Il s'agit de :

- assurer la diversité des fonctions et des typologies urbaines
- gérer les transitions bâties
- améliorer la lisibilité de l'organisation urbaine
- insérer les futurs espaces publics dans le maillage existant
- favoriser les déplacements piétons ou 2 roues dans les villes et les villages
- créer un épannelage urbain varié

Prescriptions

> Promouvoir la diversité des formes urbaines et la mixité fonctionnelle dans les nouvelles opérations

- Les PLU doivent permettre d'initier, à travers le PADD, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), une diversité des formes urbaines en cohérence avec l'existant ou le contexte environnant :
 - afin de diversifier les modes d'habiter (logements individuels, groupés, intermédiaire ou collectifs) afin de répondre aux besoins des habitants
 - afin de garantir une diversité de typologies en logements (taille des logements) il conviendra de prévoir qu'au moins 25% de la surface estimée des constructions destinées aux logements devra être réservée à des programmes autres que des logements pavillonnaires (grands logements implantées au milieu de la parcelle).
- Les PLU doivent permettre d'initier, à travers le PADD, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la diversité fonctionnelle afin d'éviter tout effet de « zoning » et de favoriser la vie et l'intensité urbaine au sein des opérations. Il s'agira :
 - d'une part, de prévoir la possibilité d'accueillir des fonctions complémentaires au programme initial (il peut s'agir de réserves foncières susceptibles d'accueillir des programmes futurs destinés à d'autres usages)
 - d'autre part, de permettre aux nouvelles opérations de pouvoir évoluer dans le temps. Les espaces communs définis précédemment - **CF. objectif 5-1** peuvent dans ce sens constituer en partie des réserves foncières susceptibles d'accueillir des programmes ultérieurs (hors espaces paysagers de lisière) à condition de prévoir leur desserte future.

> Contribuer à la cohésion urbaine par la qualité de l'espace public, leur hiérarchie et leur continuité au service des pratiques de proximité

- Les futures opérations d'aménagements devront être desservies par des voies et des espaces publics conçus dans le prolongement du maillage existant :
 - On évitera la création de quartiers enclavés et on privilégiera les cheminements piétonniers ou cyclables qui viendront compléter le maillage viaire en proposant des liens directs entre les différents quartiers et les centralités
 - les voies circulées devront être accessibles à tous modes de déplacement, en garantissant la sécurité et la convivialité de ces espaces.
- L'emprise des voies et des cheminements, leurs aménagements devront être hiérarchisés et structurés de façon permettre de se repérer facilement (voie de distribution, voie de desserte, liaison douce).

> Composer les quartiers en combinant les échelles bâties, les tracés et le végétal pour structurer les paysages urbains et la diversité des lieux de vie

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des PLU devront définir les principes d'organisation des espaces urbains en identifiant notamment :
 - les tracés structurants
 - les principes de continuité des voies inter quartiers (distribution viaire et liaisons douces)
 - les limites d'urbanisation
 - les espaces ouverts à des usages partagés (places, square, jardins ou parc publics).

Prescriptions

- suite

- Les principes d'implantation des constructions et leur gabarit seront définis en fonction des différentes situations urbaines rencontrées et en lien avec les espaces publics qui les desservent.
- Les typologies bâties devront s'articuler avec les formes urbaines existantes (alignements, gabarits, implantations sur parcelles).
- Les aménagements paysagers et le traitement des voies s'inscriront en cohérence avec leur statut et le caractère du lieu (en fonction des identités paysagères du Médoc). Ces aménagements pourront être définis en amont, à partir d'une charte paysagère et urbaine.

> Valoriser les sites économiques en articulation avec les villes. Il s'agira notamment :

- de s'intégrer aux agglomérations d'un point de vue urbain et paysager en limitant le développement linéaire en entrée de ville, au profit d'une urbanisation plus « en profondeur » et mieux structurée, et de gérer les franges avec les espaces urbanisés ou agricoles voisins
- de préserver les continuités vertes et bleues en proposant un projet urbain, paysager et environnemental « durable »
- de traiter les continuités et les liens vers les espaces déjà urbanisés
- d'initier des programmes d'ensemble à vocation économique favorisant la mutualisation des besoins et des services ainsi que l'optimisation du foncier et de fait le coût des aménagements
- de permettre la cohabitation entre des activités de nature différente par la diversité et la mixité des typologies architecturales et programmatiques conduisant ainsi des programmes denses et maîtrisés (qualité architecturale et urbaine, modularité).

Recommandations

> L'ensemble des prescriptions définies en amont nécessite une analyse préalable du contexte existant afin d'en définir les principales caractéristiques. L'élaboration de chartes urbaines, architecturales et paysagères ou de guides méthodologiques en vue d'identifier les spécificités locales et les axes de projet peuvent constituer des outils d'accompagnement et d'aide à la décision pour les collectivités.

Points d'application

> Toute opération nouvelle d'aménagement ou de construction inscrites dans des espaces déjà urbanisés, à vocation résidentielle ou économique.

5	ORIENTATION	Penser "urbanités" au lieu "d'urbanisation"
5-3	OBJECTIF	Développer une gestion urbaine durable

Argumentaire

Il s'agit de :

- réduire l'impact automobile
- gérer l'interface ville et nature
- préserver les biotopes au sein même des villes et des villages
- intégrer les dispositifs de gestion de l'eau dans les aménagements extérieurs
- garantir le confort des pratiques extérieures
- réduire les factures énergétiques des habitants
- exploiter les ressources locales

Prescriptions

> Repenser la place de la voiture dans les aménagements

- Les PLU devront définir des principes visant à une meilleure intégration de l'usage de la voiture dans les aménagements urbains afin de réduire notamment les surfaces imperméabilisées, les coûts d'aménagement et de gestion et les emprises destinées à l'automobile (voirie et stationnement compris) :

- **les stationnements pourront être mutualisés** entre différents programmes immobiliers afin d'en réduire l'importance
- on veillera à ce que les aires de stationnement soient pour partie intégrées dans la construction afin d'en limiter l'impact visuel
- les aires de stationnement extérieures devront être végétalisées et plantées d'arbres à haute tige afin d'offrir de l'ombre en période estivale. Il s'agira de limiter l'imperméabilisation des sols des aires de stationnement et les effets de réchauffement en utilisant des matériaux clairs et poreux ou bien des surfaces engazonnées.
- des dispositifs alternatifs de desserte aux logements devront permettre de réduire la présence de la voiture dans l'espace urbain (par exemple voie piétonne ponctuellement ouverte à la circulation automobile)
- les espaces circulés devront être avant tout pensés comme des espaces partagés (zone de rencontre, voies vertes).

> Concilier urbanisme et préservation des écosystèmes – CF. orientations 1 et 2

- Il conviendra de préserver ou de valoriser, depuis le cœur même des villes ou des villages et dans les quartiers périphériques des espaces ouverts qui, de par leurs aménagements, participent au maintien de la biodiversité :

- ces espaces devront faire l'objet d'un entretien spécifique permettant aux différentes espèces de s'y développer
- ces espaces seront ouverts à des usages publics ou communs
- ils participeront au cadre de vie des habitants en s'inscrivant dans l'organisation des quartiers.

> Garantir une gestion raisonnée de l'eau au sein des aménagements

- La gestion des eaux pluviales privilégiera les solutions alternatives douces au cœur des aménagements urbains en limitant fortement l'imperméabilisation des sols et en favorisant les dispositifs de stockage et d'écoulement à l'air libre (bassins, d'orages, fossés, noues).

> Optimiser les consommations d'énergie dans les quartiers

- Les aménagements urbains privilégieront le confort des usagers (ensoleillement, vents dominants, espaces ombragés) afin de favoriser la vie extérieure et les usages piétonniers

- L'éclairage urbain sera adapté aux besoins et aux usages

- Les productions d'énergies collectives au sein des quartiers seront privilégiées (chaufferie bois, panneaux solaires). L'organisation des quartiers sera optimisée (regroupement bâti) afin de limiter les pertes de chaleur.

> Favoriser la gestion et le tri des déchets domestiques

- Favoriser le tri des déchets domestiques dans les quartiers par des aménagements adaptés et intégrés

- Réduire le volume des déchets par des solutions alternatives (compostage).

Points d'application

> Toute opération nouvelle d'aménagement ou de construction inscrites dans des espaces déjà urbanisés, à vocation résidentielle ou économique.

Argumentaire

Il s'agit d'initier une vision plus actuelle des centres urbains au profit de la diversité fonctionnelle et de la mixité des usages et ce au service d'une ville capable et adaptable, inscrite dans la modernité et dans son époque :

- privilégier renouvellement urbain plutôt qu'extension urbaine
- valoriser le patrimoine bâti
- tirer parti des constructions anciennes à caractère patrimonial pour insuffler de nouveaux programmes innovants
- donner les conditions de la diversité fonctionnelle et de l'intensité

Prescriptions

> Favoriser la densité bâtie à proximité des gares ferroviaires des pôles structurants

- Les PLU ou PLUi devront prévoir des modalités de densification résidentielle par un travail d'analyse du potentiel de densification aux abords des gares ferroviaires au service du renouvellement urbain.

> Privilégier les actions de renouvellement urbain, plutôt que d'extension urbaine

- Les futurs PLU et les futurs PLUi devront prévoir un ensemble de dispositions susceptibles de dynamiser et de réinvestir les villes, centres-bourgs et les noyaux urbains :

- délimiter clairement les périmètres des noyaux urbains afin de définir des règles de constructibilités permettant d'atteindre une certaine densité cohérente avec l'existant.
- dans les PLUi, prévoir les dispositions réglementaires au profit d'objectifs de renouvellement urbain ou de réhabilitation du bâti existant
- conditionner la réalisation de toute nouvelle opération de logements à des opérations conjointes de réhabilitation d'une partie du bâti existant et ce, à l'échelle du territoire communal ou de la CDC.

> Réinvestir le patrimoine bâti, pour des usages diversifiés, afin de renforcer l'attractivité des centralités existantes

- Réinvestir prioritairement le patrimoine architectural ancien pour la réalisation de nouveaux équipements ou l'accueil de services publics

- 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

- Mettre en place une politique foncière mesurée et finement adaptée sur les centres existants.

> Promouvoir des formes urbaines en centre urbain favorisant la mixité et la diversité des usages et des fonctions

- Favoriser des formes urbaines compactes et innovantes (logements individuels groupés et/ou superposés) à l'intérieur des périmètres des noyaux urbains repérés et délimités dans les PLU :

- Valoriser de nouvelles qualités résidentielles (logements individualisés, prolongements extérieurs confortables, fonctions mutualisées ou communes) dans les centres urbains pour les logements groupés ou collectifs

- Maintenir des espaces paysagers ou jardinés au cœur des tissus bâtis pour valoriser le cadre de vie et réduire les îlots de chaleur

- Proposer des programmes bâtis adaptables ou évolutifs permettant l'accueil de commerces ou d'activités sur les RDC des bâtiments donnant sur l'espace public

- Proscrire les surfaces commerciales isolées dans un bâtiment ceinturé de parking

- Intégrer les nouvelles constructions ou les adjonctions dans les tissus urbains existants sans altérer la cohérence des ensembles urbains (implantations, gabarits).

Recommandations

> Tout équipement structurant devra, par sa localisation et son organisation, participer au rayonnement et à l'attractivité d'une commune ou d'un bassin de vie

- Avant tout choix d'implantation, il conviendra d'évaluer « l'effet levier » et l'enjeu de valorisation de ces équipements sur la vie locale. Il s'agit de faire en sorte que tout investissement public participe de la mise en valeur et de la dynamique d'une ville ou d'un bassin de vie

- Les actions de réhabilitation du bâti historique existant devront s'effectuer dans le respect du caractère patrimonial de l'édifice. Elles devront dans ce sens respecter une certaine sobriété et feront l'objet d'attention dans la mise en œuvre d'aménagements contemporains (matériaux pérennes, harmonie des teintes).

Points d'application

> Centralités historiques des villes et des villages

5	ORIENTATION	Penser "urbanités" au lieu "d'urbanisation"
5-5	OBJECTIF	Miser sur la qualité des ambiances urbaines pour promouvoir l'attractivité des centralités urbaines

Argumentaire

Il s'agit de :

- valoriser la qualité des pratiques du quotidien dans l'espace public
- faire vivre les rez-de-chaussée sur rue
- qualifier les interfaces public / privé
- composer avec l'existant
- intégrer les éléments techniques

Prescriptions

> Favoriser les pratiques piétonnes sur les espaces publics de centralité en renforçant la sécurité et le confort d'usage

- Aménager les espaces publics centraux en **espaces apaisés** (zone 30, zone de rencontre, espaces partagés) afin d'améliorer le confort et la sécurité des piétons. Il s'agira avant tout, d'aménager les espaces publics de façon à donner la priorité aux piétons et à favoriser la vie locale
- Penser autrement les voies de transit qui traversent les centralités afin de réduire leur caractère routier actuel (ronds-points, terre-pleins)
- Promouvoir des aménagements qui, par le choix des matériaux, du mobilier urbain et des essences végétales participent à l'unité d'ensemble de l'espace public et s'inscrivent dans les **identités paysagères et architecturales locales**
- Réduire l'emprise des stationnements aux seuls besoins de la vie locale (**stationnement minute**) afin d'éviter les voitures « tampons » qui restent la journée sur les espaces publics centraux
- Pour le **stationnement journalier**, prévoir des poches de stationnement aux abords des centres et reliés par des cheminements piétons confortables (aménagement des aires de stationnement – **CF. objectif 5-3**)
- Prévoir des **espaces de repos et de rencontre** sur les espaces publics centraux en proposant un mobilier urbain adapté et des espaces ombragés.

> Faire vivre les Rez-de-chaussée pour animer les rues

- Les constructions implantées le long des rues et des espaces publics devront disposer de Rez-de-chaussée faisant l'objet d'une attention particulière, habités ou occupés par des commerces ou des activités
 - les commerces devront s'ouvrir sur l'espace public et participer à son animation (étals, terrasses)
 - les devantures de commerces devront être traitées avec soin. Les entrées d'immeuble et les accès aux locaux techniques devront s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade du Rez-de-chaussée afin de préserver le maximum de linéaire de devanture
 - les logements situés en Rez-de-chaussée des immeubles devront être conçus de façon à préserver l'intimité des habitants.

Prescriptions

- suite

> Gérer les interfaces publics / privés

- dans le cas de constructions implantées en recul par rapport aux espaces publics, l'espace libéré devra participer au caractère et à l'ambiance de la voie. S'agissant d'un jardin de devant qui participe à l'ambiance de la rue, il s'agira :

- de végétaliser la marge de recul et en limitant les places de stationnement
- de réaliser des clôtures transparentes qui ne créent pas d'obstacle visuel sur les constructions et les jardins à l'arrière.

- les passages et les porches devront permettre de préserver des vues sur les arrières végétalisés et non pas des aires de stationnement ou de dépôts.

> Intégrer les éléments techniques

- tous les accès techniques devront être traités et intégrés aux constructions (porte de garage, locaux techniques, poubelles

- les éléments techniques devront être masqués ou intégrés à la construction (murets, locaux en RDC ou en toiture).

Recommandations

> Définir une stratégie d'intervention et d'investissement de l'espace public en priorisant les actions qualitatives au lieu des actions fonctionnelles

> Prévoir des chartes afin de gérer les enseignes commerciales, les devantures et les stationnements.

Points d'application

> Centralités historiques des villes et des villages

5

ORIENTATION

Penser "urbanités" au lieu "d'urbanisation"

5-6

OBJECTIF

Promouvoir des architectures et des formes urbaines contemporaines, inscrites dans leur contexte et dans leur époque

Argumentaire

L'on considère comme architectures et des formes urbaines contemporaines, l'ensemble des typologies bâties qui répondent à des enjeux et besoins actuels, à savoir :

- répondre aux modes de vie contemporains (diversité, adaptabilité, évolutivité)
- s'inscrire dans des préoccupations économiques privilégiant des logements accessibles au plus grand nombre (techniques et modes de constructions simples et adaptés)
- privilégier des objectifs de développement durable en tirant parti des spécificités locales (matériaux bio-sourcés, ensoleillement, vents, topographie)
- établir un rapport respectueux avec l'environnement proche (rapport au domaine public, à l'existant, maintien des arbres existants)

Il s'agit de :

- tirer partie des caractéristiques des parcelles
- gérer le stationnement au profit d'espaces paysagers
- s'intégrer dans l'existant
- adapter les matériaux au contexte local et privilégier les filières locales
- limiter les besoins en énergies fossiles
- réduire les consommations d'eau
- réduire la vulnérabilité des constructions

Prescriptions

> Adapter la construction aux spécificités de la parcelle

- maintenir les arbres existants
- privilégier l'ensoleillement pour les pièces de vie de la construction
- s'implanter en tenant compte du relief afin de limiter les mouvements de terre (déblais/remblais).

> Limiter les aires de stationnement extérieures pour des opérations collectives en intégrant les parkings dans la construction afin de préserver des espaces extérieurs végétalisés et de limiter l'imperméabilisation des sols.

> Tenir compte des constructions existantes riveraines pour l'implantation des futures constructions (alignements, hauteur).

> Disposer les constructions sur la parcelle de façon à réserver des espaces libres suffisamment dimensionnés pour accueillir des activités extérieures

- implanter les constructions de préférence sur l'un des côtés de la parcelle et non pas au centre.

> Valoriser les architectures par un choix de matériaux pérennes et de qualité

- Valoriser les architectures par des choix de matériaux pérennes et de qualité en harmonie avec le contexte environnant
- promouvoir des architectures contemporaines, s'affranchissant des pastiches locaux
- adapter le choix des matériaux de construction et de façades aux filières locales.

Recommandations

> Prévoir des dispositifs de chauffage et de production d'eau chaude basés sur les énergies renouvelables. De même, le rafraîchissement des intérieurs en période estivale devra s'appuyer sur des dispositifs naturels (protections solaires, aération, ventilation naturelle, toitures végétalisées assurant l'isolation).

> Pour les opérations de logements groupés, prévoir des dispositifs de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage et les besoins sanitaires.

> Adapter la construction et les systèmes constructifs aux aléas des risques naturels (pilotis, recul par rapport aux berges, réduction de la prise au vent).

Points d'application

- > Toute opération nouvelle d'aménagement ou de construction inscrites dans des espaces déjà urbanisés, à vocation résidentielle ou économique.



5	ORIENTATION	Penser "urbanités" au lieu "d'urbanisation"
5-7	OBJECTIF	Contenir le développement des quartiers pavillonnaires, ainsi que des écarts et des hameaux

Argumentaire

Il s'agit de contenir, de limiter ou d'accompagner les processus diffus de développement et/ou densification urbaine dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages. Ces secteurs sont composés des formes suivantes

Hameaux : noyaux construits situés dans le Médoc viticole et estuarien dont les caractéristiques sont proches des villages.

Écarts : essentiellement repérés dans le Médoc forestier et correspondant à d'anciennes fermes airiales, ils se distinguent aujourd'hui par un développement pavillonnaire plus ou moins affirmé qu'il convient d'encadrer

Prescriptions

> Établir un repérage des hameaux viticoles et estuariens afin de définir les enjeux de leur maintien

- limiter la constructibilité aux seules extensions de l'existant afin de réinvestir le patrimoine existant.

> Établir un repérage des écarts et leur typologie actuelle afin de définir les conditions précises de leur évolution possible

- permettre les extensions et le changement de destination de l'existant
- repérer les espaces constructibles sur les « dents creuses » le long des voies existantes.

Recommandations

> Requalifier les ports en tenant compte de l'esprit des lieux – CF. objectif 1-5

- revaloriser les petits ports de l'estuaire dans l'esprit des lieux et améliorer les relations physiques et visuelles avec le centre-bourg
- préserver le patrimoine des carrelets.

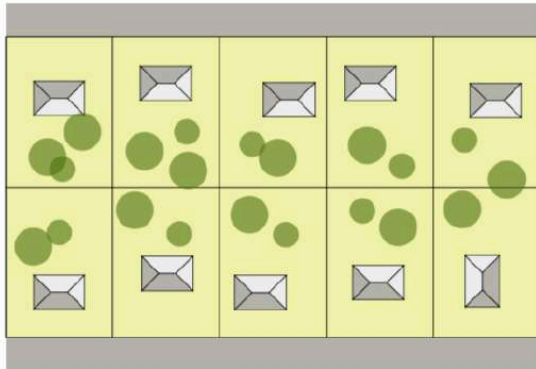
Points d'application

> écarts et hameaux sur le territoire du SMERSCoT

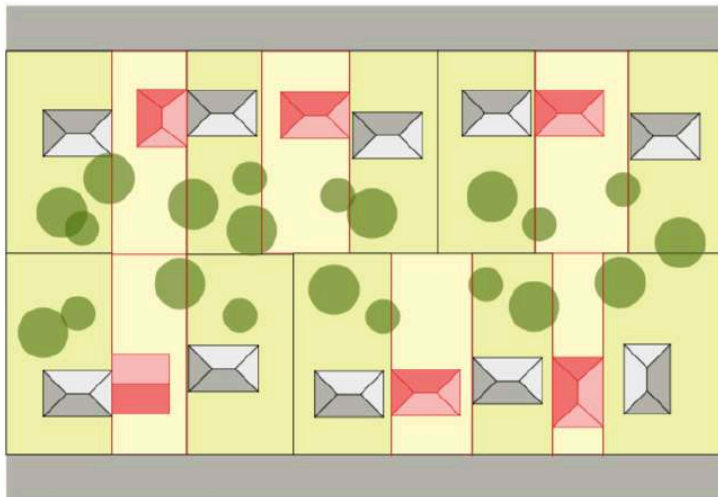
Gérer les divisions parcellaires

PRINCIPES DE DENSIFICATION

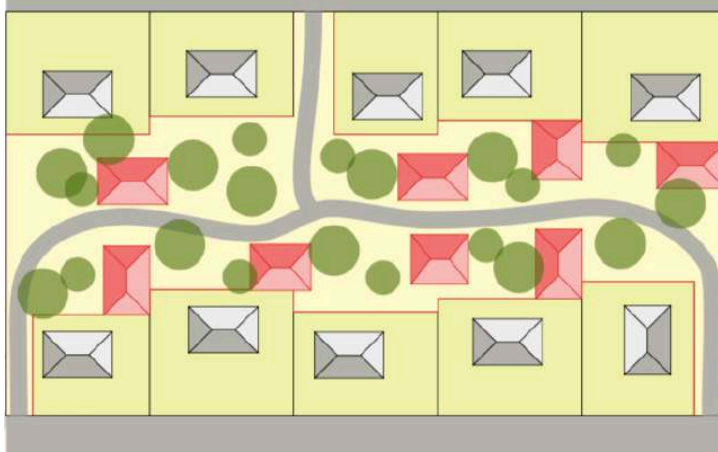
État des lieux : un secteur pavillonnaire constitué de grandes parcelles



1



2



1 - implantation des constructions entre les constructions existantes

2 - définition d'un plan d'ensemble définissant :

- La cession
- Les éléments paysagers à préserver
- L'implantation future des constructions

5**ORIENTATION**

Penser "urbanités" au lieu "d'urbanisation"

5-8**OBJECTIF**

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

Argumentaire

Sans pour autant remettre en cause ce dispositif qui permet de conforter des quartiers déjà équipés et de renforcer le poids de population aux abords des centres urbains, le principe de découpage par des parcelles en drapeau (bande d'accès et nouvelle parcelle à l'arrière) n'apporte pas de réponse satisfaisante car il conduit au caractère désorganisé du quartier.

Il s'agit alors :

- d'anticiper la densification des quartiers pavillonnaires
- de préserver les éléments de paysage
- d'éviter la désorganisation des quartiers existants

Prescriptions

> **les PLU ou PLUi devront analyser le potentiel de densification par division parcellaire.**

> **Il conviendra de prévoir dans le PLU les modalités de densification et d'évolution des quartiers pavillonnaires qui procèdent d'un redécoupage parcellaire.**

Deux principes majeurs devront guider le développement et la densification de ces espaces :

- le découpage parcellaire devra s'effectuer depuis la voie de desserte. Les futures constructions devront s'implanter entre les constructions existantes
- au cas où ce principe de découpage ne peut être envisagé, les PLU devront délimiter à l'échelle des îlots le foncier disponible. La densification de l'îlot ne pourra s'effectuer qu'à partir d'un plan d'ensemble définissant en amont :
 - la desserte des nouvelles constructions
 - l'implantation et le gabarit des futures constructions
 - les éléments de paysage à préserver.
- les voies d'accès aux nouvelles constructions devront être mutualisées à plusieurs logements
- plus de 50 % des espaces végétalisés et des arbres devront être maintenus en cœur d'îlot.

Points d'application

- > Ensemble des communes du SMERSCoT

Orientation 6 | Un médoc accessible par tous les moyens

L'échelle du SMERSCoT n'est pas toujours adéquate pour aborder les problèmes **d'accessibilité**, de **mobilité**, de **déplacements** et de **transports** en Médoc, et a fortiori pour préparer les solutions d'envergure. En effet, les solutions à ces problèmes doivent être abordées **aux trois échelles** :

- de la **proximité** immédiate, au sein de chaque commune et même de chaque agglomération grande ou petite
 - des déplacements internes à chaque bassin de vie, organisé autour des **pôles structurants**
 - **du Médoc dans son ensemble.**
- Pour les **déplacements de proximité**, des propositions pertinentes peuvent être mises en place à l'échelle des communes et des intercommunalités, sans dépasser le cadre du SMERSCoT.
- Par contre, concernant les deux autres échelles, aucun problème de structure ne peut être résolu sans embrasser **l'ensemble du Médoc** :
- **les bassins de vie** (Lesparre/Gaillan, Pauillac, Castelnau-de-Médoc/Avensan, Lacanau, Lège-Bassin d'Arcachon) chevauchent les limites des Communautés de communes ou des SCoT dans un sens ou dans l'autre
 - **l'accessibilité à/de Bordeaux**, ou encore **l'accès au littoral** ou à **la Pointe du Médoc**, en traversant le SMERSCoT, mettent en jeu un territoire beaucoup plus vaste : le verrou de circulation du Taillan-Médoc, l'efficacité du train et de la RD 1215, les transports collectifs, le fleuve, etc.

C'est pourquoi il est préconisé de nouer une alliance entre les CDC du Médoc / PNR Médoc ou les Syndicats de SCoT (le Médoc / PNR Médoc pouvant jouer ce rôle), sous la forme d'un « **Comité stratégique de la mobilité en Médoc** » (à l'exemple du *Comité de ligne pour le train*) pour poser deux actes majeurs :

- **une intervention construite et autorisée dans les négociations entre** les autorités organisatrices de transports (**AOT**) qui décident des grandes infrastructures médocaines (Bordeaux Métropole, Conseil Régional)
- la préparation d'un schéma de mobilité type **Plan de mobilité rural / PGD à l'échelle du Médoc.**

Le manifeste thématique « **Mobilités** » de l'InterSCoT girondin, ainsi que à terme, le projet de « **Plateforme mobilité territoire Médoc** » (avec pour cible la mobilité autonome des publics fragiles) commencent à apporter des réponses à cet impératif. Celles-ci se déclinent sur plusieurs registres : aménagements lourds ou légers des infrastructures, exploitation coordonnée des transports publics, partage de moyens...

Le « Schéma métropolitain des Mobilités » et la démarche de planification « **REIAM** » (Vers un réseau express d'intermodalités de l'aire métropolitaine bordelaise) engagés par le SYSDAU et la Métropole dans le cadre de l'InterSCoT proposent des solutions pour améliorer les relations « tous modes » entre le Médoc et la métropole, **dans les deux sens**.

Ce schéma de projet vise à une desserte multimodale (VP et lignes express de TC) des deux villes de Castelnau-de-Médoc et Sainte-Hélène (« **interfaces métropolitaines** »), empruntant des axes rapides « **grandes allées métropolitaines** », de et à partir d'une « **interface d'agglomération** » située au Lycée Sud-Médoc du Taillan-Médoc. Ce point focal a vocation à être desservi par un TC à **haut niveau de services**, et à favoriser l'intermodalité VP/TC.

On notera toutefois que la création de la déviation du Taillan-Médoc, qui est la mesure la plus efficace pour **améliorer la fluidité entre le Médoc et la Métropole bordelaise**, et **réciroquement**, reste **aléatoire**.

Par ailleurs, le **Schéma directeur routier départemental moyen terme (2013-2028) et long terme (2028-2033)** est pris en compte, l'intérêt et l'urgence de certains éléments de programme étant toutefois soulignés.

En outre, il faut prendre en compte la perspective souhaitable d'un usage **utilitaire** du vélo, (en particulier vélo électrique), comme mode banal de déplacements sur des distances **moyennes** (10 à 20 km)

A plusieurs reprises, cette Orientation 6 **recommande** (sans pouvoir prescrire) de « réduire les délais de mise en oeuvre », de « reprendre au plus vite les travaux », en somme de changer au profit du Médoc le planning des programmes d'infrastructures des collectivités compétentes en matière d'infrastructures, et des AOT. Le SMERSCoT est **attaché à ce type de recommandations** en raison d'un enclavement dont souffre le Médoc, due en partie par une situation d'infrastructures héritée : voie ferrée unique, absence de voies rapide, de déviation sur certains secteurs. **Il est de loin le quadrant le moins bien desservi** du département de la Gironde. On peut y voir l'une des causes des difficultés économiques et sociales présent sur le territoire du SMERSCoT.

Argumentaire

L'optimisation des déplacements routiers en Médoc met en jeu trois approches distinctes :

- les aménagements lourds, inscrits au programme routier du département
- les aménagements légers, aussi bien en rase campagne qu'en agglomération
- l'exploitation des transports publics routiers - **CF. objectif 6-3**

A différentes échelles de territoire, les schémas et démarches suivantes sont à prendre en compte en raison de leurs portées et de leurs réflexions avancées sur la mobilité et l'accessibilité au territoire girondin. Il s'agit :

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

Ils proposent tous des projets et programmes d'actions pour améliorer les relations « tous modes » entre le Médoc et la métropole, **dans les deux sens** - **CF. texte introductif de l'orientation 6**.

On rappellera, s'agissant de la lutte contre les gaz à effet de serre (GES), que l'ennemi principal est **l'embouteillage**.

Les aménagements de proximité en agglomération sont abordés dans l'orientation 5.

Prescriptions

> Rappeler les normes d'accès et de recul attachées à la voirie départementale, incluant les pistes cyclables ; une approche paysagère des abords des voies doit être également recherchée.

Recommandations

> **Percer le « verrou de circulation du Taillan-Médoc, et améliorer les conditions de circulation sur les secteurs de Lesparre et Lustrac pour aller et venir du Médoc à la Métropole**

- reprendre au plus vite les travaux d'infrastructures de contournement du Taillan-Médoc
- engager la mise en œuvre du projet routier départemental d'amélioration des caractéristiques de la **D1** à 2x2 voies de Le Taillan-Médoc à Castelnau-de-Médoc, tout en la traitant en « **grande allée métropolitaine** » sur tout ou partie de son parcours.
- aménager de même « **l'interface d'agglomération** » de Saint Aubin-de-Médoc.

> **La RD1215 : un chantier global à moyen terme**

- **réduire les délais** de mise en œuvre du projet routier départemental d'amélioration des caractéristiques de la RD 1215 (contournement de Lesparre-Médoc, notamment)
- traiter le futur contournement de Lesparre-Médoc en voie **paysagée**, notamment aux accroches et **repenser le tracé en tenant compte des continuités à maintenir entre Lesparre-Médoc et les écarts situés à l'ouest du tracé**
- repenser le « passage » **de Lustrac-Médoc**, qui recèle des possibilités d'amélioration d'efficacité sans sacrifier la sécurité (traversée ou contournement selon les études techniques).
- définir les aménagements de confort et d'efficacité en faveur des Transport publics - **CF objectif 6-3**
- étudier la faisabilité de **voies cyclables** en tant qu'itinéraires **utilitaires** sur la RD1 et la RD 1215 sur le **modèle hollandais** : (ou bien piste cyclable dans l'emprise générale de la route, séparée par un rideau d'arbres ou une pelouse ; ou encore mieux itinéraire parallèle).

> **Itinéraires transversaux : intensifier les flux touristiques**

- pour favoriser l'osmose entre « les Médoc », et notamment amplifier le lien touristique entre les deux littoraux (océan/estuaire), valoriser le faisceau des « transversales » (recalibrage si nécessaire, jalonnement, « haltes forestières ») : **RD206 et RD104 (Pauillac - Carcans - Lacanau)** ; RD3 Lesparre - Hourtin) ; RD 207 et RD 104-E4 (Margaux - Castelnau-de-Médoc, Carcans - Lacanau), et RD6 - Salaunes-Lacanau et RD5 : Le Porge-Lamarque
- y inscrire une partie du réseau cyclable complémentaire - **CF objectif 6.4**
- développer une signalétique spécifique sur ces axes.

Recommandations

- suite

> Mettre en valeur la route des châteaux RD2 au delà de Saint-Estèphe jusqu'au port de By à Bégadan, itinéraire de découverte des paysages viticoles du Médoc :

- maintenir le gabarit de petite route et limiter les aménagements routiers standardisés
- organiser des haltes avec quelques places de stationnements discrets sur les points dominants l'estuaire
- développer une signalétique spécifique sur cet axe.

> Mesures d'exploitation

- mise en place **d'itinéraires bis** et d'une signalétique en temps réel pour gérer les pointes, principalement estivales.

Points d'application

- > Verrou de circulation du Taillan-Médoc
- > D1 entre Le Taillan-Médoc et Castelnau-de-Médoc
- > Traversée de Listrac-Médoc RD1215 et points d'accroche d'un futur contournement
- > RD1 et RD1215 avec possibilité de voies cyclables
- > Transversales océan/estuaire : RD206 et RD104 Pauillac – Carcans - Lacanau ; RD3 Lesparre - Hourtin ; RD 207 et RD 104-E4 Margaux – Castelnau-de-Médoc, Carcans – Lacanau ; et RD6 – Salaunes-Lacanau
- > RD5 : Le Porge– Lamarque -
- > RD2 « route des châteaux » : Saint-Estèphe – Bégadan (port de By).

6

ORIENTATION

Un médoc accessible par tous les moyens

6-2

OBJECTIF

Améliorer les transports collectifs par l'optimisation du chemin de fer, axe essentiel

Argumentaire

La ligne de chemin de fer du Médoc fait l'objet d'une modernisation par le Conseil Régional (AOT) et l'exploitant SNCF, qui porte sur l'infrastructure (triangle des échoppes), la qualité de service jusqu'alors très médiocre, la rapidité (15 mn gagnées entre Bordeaux et Lesparre au 2 juillet 2017), l'équipement des gares, et enfin la connexion entre TER/TGV en gare de Bordeaux.

Pour l'instant, « le trafic de marchandises est **modeste** ».

Le scénario actuel de **BORDEAUX PORT ATLANTIQUE** a toutefois pour objectif de relancer le trafic conteneurs au Verdon en connexion avec l'agglomération bordelaise, en créant une navette ferroviaire-fret, à **haute fréquence** entre l'avant-port du Verdon et Bruges.

Ce scénario, qui offrirait l'occasion d'obtenir une modernisation complète de l'infrastructure, **ne semble pas compatible avec un service-voyageurs correct**.

Dans l'incertitude, le SCoT prend résolument le parti d'une relance du **service-voyageurs**, principalement sous forme de recommandations.

Celles-ci incluent les démarches d'aménagement associées (accessibilité des gares, intermodalité et parcs relais).

Prescriptions

> Renforcer les mesures d'accompagnement d'une relance du service voyageurs

- compléter les aménagements des plateformes d'intermodalité aux gares (Pauillac, Lesparre-Médoc) : raccordement des itinéraires cyclables, renforcement de l'accueil des vélos, location de vélos, amélioration de l'accueil des piétons et des cheminements, organisation de stationnements-relais, de plateformes de covoiturage, d'haltes d'autopartage en expérimentation, informations touristiques.

Recommandations

> **Poursuivre la modernisation de la ligne SNCF Bordeaux-Le Verdon** tant pour le transport de personnes que de marchandises

Service « voyageurs »

- rappel : utilité des **titres de transports combinés** train- vélo »

- renforcement des **lignes express** vers Pauillac, Lesparre-Médoc et Soulac : l'objectif d'une **heure de trajet** de Lesparre-Médoc à Mérignac-Arlac doit être recherché.

Service « marchandises »

> **Assurer le renforcement du service « Fret »** est une des conditions du développement industriel de la Pointe du Médoc (en lien avec l'éventualité de l'implantation d'une filière industrielle spécialisée sur le montage de mâts d'éoliennes), ainsi que de la filière des matériaux composites dans les sites d'activités de l'agglomération de Lesparre-Médoc

> Lever rapidement l'hypothèque de la **compatibilité/incompatibilité** d'un trafic marchandises renforcé et du service voyageurs rénové.

Points d'application

> Gare de Moulis en Médoc

> Gare de Pauillac

> Gare de Lesparre-Médoc



Argumentaire

Le succès des Transports Collectifs (TC) est en grande partie fondé sur la capacité à offrir un haut niveau de services dans l'accès de et vers la Métropole Bordelaise, en permettant d'éviter d'entrer en agglomération avec son Véhicule Particulier (VP,) et en facilitant toutes les interfaces possibles entre divers modes.

La régulation conjointe de l'ensemble du bouquet de transports publics ne peut éluder la question de la tarification : le prix du train, en dépit des abonnements, est mis en forte concurrence avec le réseau des bus TransGironde à 2,60 € / 4,20 € (A/R)

Prescriptions d'aménagement

> **Privilégier**, au long des itinéraires de bus, les **aménagements de confort** et d'efficacité, aussi bien en agglomération qu'en rase campagne :

- « **« by pass »** » (décroché de voie) au niveau des points durs (principalement les entrées de ville) destinés aux transports publics et aux véhicules prioritaires, voire une voie réservée dans certains sites contraints (agglomérations très proches ou successives de Lesparre-Médoc et Gaillan-Médoc ; Castelnau-de-Médoc et Listrac-Médoc)
- arrêts aménagés en agglomération dans les pôles structurants et les pôles d'appuis.

Recommandations

> **Créer des plateformes intermodales aux portes du Médoc**

- **exploiter** les ressources offertes par les projets de « **BHNS** » (et/ou du tram) du Taillan-Médoc (RD 1) et de Saint-Médard-en-Jalles (RD1215) en créant des lignes de **bus « navettes express Médoc »** (un réseau « express » Transgironde complémentaire du réseau Transgironde « omnibus ») depuis l'« **interface d'agglomération** » vers Soulac et Le Verdon via Castelnau-de-Médoc, et vers Lacanau via Sainte-Hélène
- ces lignes express ont un rôle particulier à jouer **en saison** et en Week-End pour la desserte des plages, en raison notamment de la saturation des parkings
- installer des **parcs-relais VP/TC**.

> **Aires de covoiturage et d'autopartage**

- **achever le programme départemental de création de ces aires : Avensan et Saint-Laurent-Médoc**
- étudier les modalités de création de services d'autopartage à Castelnau-de-Médoc, Pauillac et Lesparre-Médoc –type « BlaBlaCar du Médoc ».

> **Favoriser l'utilisation du transport à la demande (TAD) à partir de l'offre de service « TransGironde Proximité »** pour les déplacements internes au Médoc (distances courtes) et en rabattement vers le réseau TransGironde et les gares.

> **Descendre et remonter le fleuve**

- au delà de l'offre de croisière fluviale événementielle et de découverte (principalement saisonnière), profiter des infrastructures (ports, pontons, cale d'accès) actuellement en cours de modernisation et en augmentation de capacité, pour proposer un **service de transport fluvial régulier et rapide de type « navette fluviale »**, intéressant aussi bien les **habitants** que les touristes se déplaçant vers la Métropole bordelaise. Cette navette doit être **directe** et ne pas faire de détour par Blaye, qui la condamnerait en tant que transport utilitaire. Ce projet doit être étudié dans le souci, au minimum, d'un « **petit équilibre** » de gestion.

Points d'application

- > entrée de ville Lesparre-Médoc, Gaillan-Médoc, Castelnau-de-Médoc, Listrac-Médoc
- > « navettes express Médoc » RD1 Taillan-Soulac-Le Verdon ; Saint-Médard-en-Jalles-Salaunes-Sainte-Hélène-Lacanau
- > navette fluviale Pauillac-Quais de Bordeaux
- > parcs-relais VP/TC : au niveau du SMERSCoT, dans les « interfaces métropolitaines »
- > aire d'autopartage : Lesparre-Médoc, Pauillac, Castelnau-de-Médoc

Argumentaire

La création du PNR invite à faire un effort tout particulier sur la création d'un réseau de pistes cyclables (sans oublier les itinéraires piétons) dans les différents type de sites (urbains, forestiers, estuaire, marais, vignobles) et à des fins aussi bien utilitaires que ludiques.

Il s'agit donc de **compléter le réseau cyclable du coté de l'estuaire** pour mettre en réseau les villages, bourgs, - **CF. objectif 6.1**

La loi « relative à la transition énergétique pour la croissance verte » du 17 août 2015, poursuit des objectifs de lutte contre la précarité énergétique - **CF. objectif 4.7** mais également de performance énergétique en donnant la priorité aux transports propres.

Prescriptions

> **Chaque document d'urbanisme (PLU), doit disposer d'une stratégie de déplacement en matière de mobilité à l'étape du PADD** : cette stratégie peut être traduite de manière opérationnelle dans les documents d'urbanisme par des outils opposables : OAP, Emplacements Réservés. Ces outils localiseront précisément les zones de stationnement, les liaisons douces existantes, à conforter, à aménager ou à créer. La définition de cette stratégie sera mise en cohérence avec des stratégies définies à l'échelle supra-communale (dans le cadre de l'élaboration de PLU-i)

> Prescriptions de mise en œuvre des circulations douces

- conditionner tout projet routier (inclus contournement, amélioration RD1215 et RD transversales) à la création d'une piste cyclable associée, soit dans l'emprise, soit en itinéraire proche et en site propre - **CF objectif 6.1**
- développer des pistes cyclables, piétonnes et cavalières entre les villages ; créer des petits stationnements pour vélos au cœur des villages et près des sites naturels ; organiser les stationnements sous forme de petites poches au départ des sentiers de découverte ou de parcours sportifs dans la forêt et privilégier des traitements de sols en grave naturelle ou en terre/pierre enherbé
- créer des itinéraires en boucle avec une signalétique claire et précise sur les lieux traversés et les temps de parcours
- respecter une distance minimale de recul depuis les berges des cours d'eau pour ne pas endommager le milieu naturel des zones humides (**rappel : s'agissant de « routes cyclables départementales », le recul imposé est de 10 m**)
- les cheminements piétonniers, les itinéraires cyclables dans les espaces naturels ne doivent être ni cimentés, ni bitumés. Ils seront conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Recommandations de création

> Dans les centres villes des pôles structurants et des pôles d'appui, mise en place de « Plans Piétons et Vélo » :

- itinéraires cyclables sous forme de bandes, pistes, ou zones à circulation apaisée (zones 30, zones de rencontre, aires piétonnes), des cheminements piétons accessibles, sûrs, agréables et jalonnés
- mise en place d'une offre de service en vélo électrique
- espaces de stationnement sécurisés aux abords immédiats des stations de transports routiers - **CF. objectif 6-2** pour les gares de train - comportant des **points de recharge de vélos électriques**.

> **Dans les centres villes des pôles structurants**, prévoir dans les PLU un nombre de places de stationnement réduit d'au moins **15%** en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques en auto partage.

> Réseau cyclable utilitaire

- programmer à l'occasion des révisions des documents d'urbanisme communaux la desserte en **pistes cyclables** de l'ensemble des **collèges et lycées** du Médoc, dans un rayon de 5 km au moins ; à la diligence des municipalités, compléter l'infrastructure par un dispositif de « **Vélobus** »
- développer la mise en place de « **pédibus** » pour les trajets domicile- établissements scolaires
- créer un réseau de **circulations douces entre les villages et les bourgs**, combinant le cas échéant des voies cyclables latérales sur le réseau routier, ou des sites propres.

Recommandations de création

- suite

> Réseau cyclable ludo-touristique : compléter le réseau des « voies vertes » départementales

- en parallèle aux itinéraires routiers **transversaux** préconisés, donner priorité à l'axe **Pauillac - Carcans - Lacanau**, se greffant sur la piste départementale Saint-Médard-en-Jalles - Lacanau (ancienne VFIL)

- **compléter le réseau de pistes cyclables sur la façade estuarienne** : doubler la route des châteaux par une voie verte, à la fois dans l'emprise de la chaussée et en partie sur site propre, selon la configuration du terrain (**rappel** : inscrit au schéma départemental).

Points d'application

- > réseau des voies vertes départementales
- > itinéraire Pauillac-Carcans-Lacanau
- > réseau cyclable estuarien
- > desserte en piste cyclable des collèges et lycées (rayon de 5 km)
- > dispositif Vélobus
- > dispositif Pédibus
- > plans Piétons et Vélo dans les pôles structurants et les pôles d'appui
- > stationnement pour véhicules électriques dans les pôles structurants

#4

« Protéger et mettre en valeur le littoral médocain »

Orientation 7 | Mettre en place les prescriptions spécifiques de la Loi Littoral

La Loi Littoral, entre SCoT et PLU

La Loi Littoral du 3 janvier 1986 est un texte qui conditionne étroitement la planification de **l'ensemble du territoire communal** des communes riveraines de la mer ou des estuaires à des prescriptions précises.

Les SCoT sont considérés comme les **outils privilégiés** d'application de cette loi. Dans le cas présent du SMERSCoT, ces prescriptions sont présentées principalement **sous la forme d'une carte d'ensemble**.

Celle-ci, établie sur le fond de la BD Topo, permet d'avoir sous forme numérique l'équivalent du contenu de la carte IGN de base au 1 : 50 000. Toutefois, cette carte ne peut **en aucun cas se substituer** aux plans de zonage des PLU établis sur une base cadastrale. Les propositions cartographiées sont des schémas de principe, en accord avec la vocation du SCoT, ils ne deviennent opposables que par le truchement des mises au point détaillées, « à la parcelle », contenues dans les PLU.

Les deux types de sites visés par la Loi Littoral

Toutes les communes du SMERSCoT bordant les **deux littoraux** lui sont soumises. Il s'agit du Porge sur le littoral atlantique, en façade océanique, et des 7 communes riveraines de l'estuaire de la Gironde de Bégadan au Nord, à St Julien-Beychevelle au Sud.

Le Porge

Le Porge, qui présente une façade océanique de près de 16 km, offre un échantillon complet des espaces caractéristiques du littoral océanique médocain : plage, dunes et massif forestier dunaire, marais rétro-littoraux, forêt de production. C'est une « station nature » en raison de l'ampleur de ses plages et de leur double rôle d'attraction: accueil en séjours dans le « Domaine résidentiel naturaliste de la Jenny » et le « Camping municipal », et accueil quotidien de masse sur la plage.

Le village, situé à 12 km de la plage, présente une physionomie singulière, associant un centre ancien constitué et un étirement urbain de près de 5 km.

Deux approches conjointes visent à répondre aux enjeux d'aménagement actuels : le Plan Plage du GIP Littoral Aquitain, et le PLU (approuvé le 30 janvier 2017). Ce dernier offre une interprétation reconnue de la Loi Littoral.

Les enjeux d'aménagement rappelés dans le PADD du SCoT et liés à cette fonction de « station nature » sont triples :

- ancrer un léger point d'appui de services sur le littoral, compatible avec la loi ;
- réaménager l'accès à la plage en déplaçant en « rétro-littoral » une part significative de la capacité de stationnement. On notera par ailleurs que le recul rapide du trait de côte conduit à donner une interprétation large de la bande des 100 mètres.
- permettre une urbanisation raisonnée, appuyée sur une consommation foncière modérée et concentrée sur les sites déjà urbanisés, en tout ou partie.

Les communes de la façade estuarienne

Ces communes sont les suivantes du Nord au Sud :

- Bégadan
- Saint-Christoly-Médoc
- Saint-Yzans-de-Médoc
- Saint-Seurin-de-Cadourne
- Saint-Estèphe
- Pauillac
- Saint-Julien-Beychevelle.

Elles représentent 27 km de littoral.

Les enjeux d'aménagement rappelés dans le PADD du SCoT et liés au Médoc estuarien sont multiples :

- permettre la protection et la réhabilitation du patrimoine bâti estuarien
- permettre l'accueil touristique à partir d'aménagement ponctuel et réversible
- permettre l'accueil de population sur les communes estuariennes en situation de déprise démographique et économique
- permettre la préservation et le maintien de coupures d'urbanisation comme espaces de respiration dans le tissu urbain et d'ouverture visuelle sur le grand paysage de l'estuaire girondin.

Rappel de la définition des espaces constitutifs de la Loi Littoral et des principes généraux d'application tels que définis par la Loi Littoral

Rappel: Le contenu de la loi et du Guide d'application sont présentés en préambule du rapport du DOO

La définition de la capacité d'accueil des communes que demande la loi a été déterminée dans le PADD.

▪ Les coupures d'urbanisation

Elles sont définies en fonction de la Trame Verte et Bleue (TVB) et du paysage

Les espaces urbanisés « qualifiés » : les agglomérations et villages

-ce sont des espaces urbanisés et « constitués » – agglomérations ou villages contenant ou ayant contenu des équipements, commerces ou services, et des constructions en densité suffisante, pour permettre l'accueil d'une nouvelle population sans déséquilibrer l'existant

L'instruction gouvernementale du 7 décembre 2015 apporte des précisions sur leurs définition, l'agglomération se définissant comme : « un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre présentant une continuité dans le tissu urbain », et un village comme « un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année [qui] se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, une place de village, une église, quelques commerces de proximité ou services publics, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie ».

- > Dans ces secteurs qualifiés, **l'extension de l'urbanisation** doit se réaliser en continuité des constructions existantes et non par rapport au parcellaire (une route, un cours d'eau, un boisement est une rupture).
- > Des dérogations à cette règle existent : pour des constructions ou des installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ; pour des travaux de mise aux normes d'exploitations agricoles ; pour les ouvrages nécessaires aux fonctionnements des services publics portuaires
- > Une extension d'urbanisation est une construction nouvelle réalisée en dehors d'un espace urbanisé. La notion d'extension de l'urbanisation exclut les opérations de faible dimension et notamment l'agrandissement d'une construction existante au sens de la jurisprudence administrative.
- > Cette règle s'applique à l'intégralité du territoire communal.

▪ Les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages

Situés en dehors des espaces proches du rivage et a fortiori de la bande des 100 m, ce sont des espaces urbanisés en « **hameaux** » suffisamment constitués pour pouvoir admettre de nouvelles constructions n'ayant pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti, et qui ne remettent pas en cause l'équilibre écologique et paysager du secteur. Ces « hameaux » correspondent aux « **autres secteurs urbanisés** », caractérisés par le législateur par « la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs » (art. L121-8 CU) - **CF. définition des autres secteurs urbanisés rappelée dans les fiches 5-8 et 7-2**

Sur le territoire, ces secteurs urbanisés autres que les agglomérations et les villages sont composés de constructions à destination d'habitat, groupées autour d'un croisement de voies de desserte constituant un espace de convivialité à petite échelle. Ils sont caractérisés par un principe de continuité et de densité des constructions.

▪ *Les secteurs d'urbanisation diffuse*

Ceux qui ne répondent pas à la définition des « autres secteurs urbanisés » ne peuvent admettre aucune extension, à l'exception de bâtiments liés à une activité agricole ou aquacole.

▪ *Les espaces proches du rivage*

Ils sont définis par les critères concomitants de co-visibilités terre/mer ou estuaire, de distance par rapport au rivage, de présence ou non d'une urbanisation.

Dans l'emprise de ces espaces, **les extensions d'urbanisation auront un caractère limité, et seront justifiées dans les documents d'urbanisme (L121-13)**. De façon générale sont interdites les opérations qui créent une rupture de proportion importante au sein du tissu urbain avoisinant.

Cette règle ne s'applique qu'aux extensions d'urbanisation et exclut les opérations de faible dimension et notamment l'agrandissement d'une construction existante au sens de la jurisprudence administrative.

▪ *La bande des cent mètres*

En dehors des espaces urbanisés, les constructions sont interdites dans la bande des 100m à compter de la limite haute du rivage.

> Cette règle s'applique à toute construction même de faible ampleur (agrandissement d'une construction existante). Des dérogations existent pour les ouvrages nécessitant la proximité de l'eau.

> **Un espace déjà urbanisé ne peut en principe être qualifié d'espace littoral remarquable.** La qualification d'espace urbanisé peut être entendue par opposition à la notion d'espace d'urbanisation diffuse.

La règle sur ces espaces vise à les protéger et les préserver. **Des aménagements légers peuvent être entrepris s'ils sont nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur ou à l'ouverture au public.**

Cette règle s'applique à l'intégralité du territoire communal.

▪ **Les espaces remarquables**

Ils sont définis par leurs qualités paysagères, écologiques, patrimoniales et économiques. Ils doivent cumuler deux conditions :

En premier lieu, l'espace en question doit :

- soit constituer un **site ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral** ;

- soit être nécessaire au maintien des équilibres biologiques ;

- soit présenter un intérêt écologique.

En second lieu, l'espace en question doit figurer parmi **les espaces suivants** :

1 - Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;

2 - Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;

3 - Les îlots inhabités ;

4 - Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;

5 - Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;

6 - Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;

7 - Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du Code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du Code de l'environnement ;

8 - Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.

> **La décision de créer des espaces boisés classés est facultative, sauf pour les communes soumises à la Loi littoral.** Selon l'article L. 146-6 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme "doit classer en espaces boisés, (...) les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes".

▪ **Les espaces boisés classés**

Tels que définis au code de l'urbanisme, le classement en espaces boisés classés (EBC) a pour but la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts. Ce classement s'applique aux bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Application de la Loi Littoral dans le contexte estuarien médocain

La Loi Littoral doit être appliquée dans les 7 communes riveraines de l'estuaire en tenant compte de plusieurs facteurs caractéristiques, voire identitaires, de ce territoire :

- **L'absence de grande « agglomération »**, à l'exception de la ville de Pauillac, par ailleurs étroitement contenue par les grands vignobles d'appellation.
- **Du nombre important de « villages » et « hameaux » définis en tant qu'espaces urbanisés caractérisés par une densité significative de constructions**, incluant les petits ports estuariens, qui, associés au vignoble et à ses châteaux, forment un paysage de notoriété et de qualité exceptionnelle, à préserver et à valoriser absolument, sans aucune forme de stérilisation. À cet égard, l'habitat ouvrier est une ressource d'habitat importante et ne doit pas être délaissée. Le fait de ne pas pouvoir construire en extension n'empêche pas de rénover le bâti existant voir de l'agrandir (extension d'une construction) si le PLU le permet
- **Du contraste entre une base économique** de grande prospérité fondée sur le vignoble et une tendance au déclin démographique et social, associé à un habitat en péril. Le Projet territorial du SCoT énoncé dans le PADD se donne pour ambition de redresser cette tendance périlleuse.
- **De richesses écologiques bien définies**, à commencer par les zones humides.
- **De facteurs de risques** énoncés notamment dans le PPRI qui pèse notamment sur la bande des 100 m et les espaces les plus proches du rivage.



Argumentaire

La délimitation des espaces – **CF. cartographie n°7 pages 115-116** inclus dans l'emprise de la Loi Littoral se fonde sur :

- les attendus de la Loi Littoral
- le Guide régional pour l'application de la Loi Littoral en Aquitaine (2006)
- l'instruction gouvernementale du 7 décembre 2015
- le « Référentiel Bretagne » DREAL

Il prend en compte les analyses et prescriptions énoncés par ailleurs dans le DOO :

- trames écologiques et zonages de protection
- structure particulière de l'habitat, semi-dispersé, dans la campagne viticole
- configuration complexe de la ville de Pauillac et de son héritage industriel en friche

rappel : Le terme « autres secteurs urbanisés » du point de vue de la Loi Littoral renvoie dans cette fiche à la notion définie dans l'introduction de l'orientation.

Prescriptions

> Délimitation sur le territoire des espaces qualifiés : agglomérations et villages existants

- **commune du Porge :** le bourg ancien et ses extensions récentes en continuité
- **communes de l'estuaire :** le village de Courbian, le village de Bégadan ; le village de Saint-Christoly-Médoc ; le village de Queyzans, le village de Saint-Yzans-de-Médoc ; le village de Saint-Seurin-de-Cadourne et Lestage ; le village de Saint-Estèphe, le village de Laujac, le village du Pez, le village de Leyssac, le site d'activité de Trompeloup (commune de Saint-Estèphe) ; l'agglomération de Pauillac, le village du Pouyalet, le village d'Artigues, le village de Bages, le village de Dauprat, le village de Daubos, le site d'activité de Trompeloup (commune de Pauillac) ; le village de Saint-Julien-Beychevelle, le village de Beychevelle.

> Délimitation sur le territoire des espaces proches du rivage

- **commune du Porge :** absence de rupture naturelle du fait de l'uniformité du paysage (forêt) et de sa relative planéité. Critère de rupture : limite partant du nord matérialisée par la piste DFCI et la ligne haute tension, se prolongeant par le chemin du mineur puis par la route vers Lauros et se terminant par la D3. Cette délimitation est issue d'un document de travail réalisé par la DDE SATO en 2003 intitulée « Application de la Loi Littoral sur le territoire des Lacs Médocains », confirmé par le guide de 2007.
- **communes de l'estuaire :** route départementale RD2 (critère visuel depuis la route).

> Délimitation sur le territoire de la bande des cent mètres

- **commune du Porge :** 500 mètres sur la bande littorale (permettant la prise en compte du risque d'avancée dunaire)
- **communes de l'estuaire :** 100 mètres.

> Délimitation sur le territoire des espaces remarquables

- sites Natura 2000, ZNIEFF, site inscrit, zones humides définies selon les recommandations des SAGE concernés et, à défaut de recommandation dans le SAGE, selon les critères réglementaires

> Délimitation sur le territoire des coupures d'urbanisation

- **commune du Porge -** 3 coupures d'urbanisation : Le Porge-bourg / Larauau, Lauros / Lège-Cap Ferret, La Grigne / La Jenny
- **communes de l'estuaire :** Valeyrac / Bégadan, Bégadan / Saint-Christoly-Médoc, Saint-Christoly-Médoc / Saint-Yzans-de-Médoc, Saint-Yzans-de-Médoc / Saint-Seurin-de-Cadourne, Saint-Seurin-de-Cadourne / Saint-Estèphe, Saint-Estèphe / Pauillac, Saint-Julien-Beychevelle / Cussac-Fort-Médoc)
- **commune de Pauillac :** secteur de Trompeloup.

> Délimitation sur le territoire des espaces boisés classés

- **commune du Porge :** boisements situés à l'Ouest du canal des Etangs
- **communes de l'estuaire :** boisements de feuillus
- la délimitation des espaces boisés classés devra être réalisée dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, en intégrant cette liste à minima.

Points d'application

- > **les communes en façade océanique :** Le Porge
- > **les communes en façade estuarienne :** Bégadan, Pauillac, Saint-Christoly-de-Médoc, Saint-Estèphe, Saint-Julien-Beychevelle, Saint-Seurin-de-Cadourne, Saint-Yzans-de-Médoc

Argumentaire

Les prescriptions attachées aux différents espaces prennent en compte à la fois les caractéristiques des milieux, mais aussi la stratégie de développement raisonné (Le Porge) ou de revitalisation vigoureuse (littoral estuarien) prônée par le PADD.

Cette stratégie conduit notamment :

- à définir une capacité d'accueil nouvelle relativement modérée et concentrée sur le village au Porge, assez importante à Pauillac et dans les villages viticoles **CF - Orientation 3**
- à exclure les campings sur le littoral estuarien
- à autoriser des constructions limitées dans le périmètre déjà urbanisé des hameaux, qualifiés « d'autres secteurs urbanisés », qui sont des lieux d'habitat et de travail à la fois patrimoniaux et liés aux activités de production agricole
- à autoriser la constructions très limitée de bâtiments d'exploitation agricole (élevage) en prairies humides

rappel : Le terme « autres secteurs urbanisés » du point de vue de la Loi Littoral renvoie dans cette fiche à la notion définie dans l'introduction de l'orientation.

Prescriptions

1. Dans les agglomérations et villages existants (secteurs qualifiés)

- autorisation de construction ou d'installation dans l'emprise urbaine et dans la continuité des constructions existantes si le projet est situé à moins de 30m de distance.

> **En dehors de ces secteurs qualifiés, les « autres secteurs urbanisés » au sens de la définition** peuvent admettre des constructions et installations, en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti, si :

- leur périmètre est délimité dans les documents d'urbanisme PLU
- l'emprise des constructions est de faible ampleur
- les constructions s'inscrivent dans les traditions locales (travail spécifique sur les couleurs et les matériaux)

Dans **les secteurs d'habitat diffus**, aucune extension ne saurait être admise, à l'exception de bâtiments liés à une activité agricole ou aquacole.

> hiérarchiser ces espaces urbanisés en cohérence avec l'armature territoriale du SCOT.

A ce premier point se superposent les points suivants :

2. Les espaces proches du rivage où l'extension de l'urbanisation est « limitée* » :

> l'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage doit être justifiée et le motivée dans le PLU. Cette justification doit répondre à des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau lorsqu'elles ne sont pas conformes aux dispositions du SCOT (voir ci-après).

> l'extension de l'urbanisation s'entend aussi bien en périphérie de l'agglomération ou au sein même d'une zone urbanisée. Mais au-delà, deux cas de figure se présentent :

- les projets qui sont de simples opérations de construction et ne changent pas les caractéristiques fondamentales du quartier* : elles ne sont pas considérées comme des extensions et ne sont donc pas concernées par le principe de limitation de constructibilité
- les projets modifiant les caractéristiques du quartier ou renforçant de manière significative l'urbanisation périphérique : appliquer des conditions limitatives de constructibilité
- **Village de la Jenny** (village au sens de la Loi Littoral), au Porge : extension limitée à 15% de la capacité d'accueil des occupants.

*Les cinq critères du caractère limité d'une opération :

- **L'importance**, c'est-à-dire la surface constructible en m² au regard des surfaces construites riveraines
- **La densité** au regard des densités riveraines
- **L'implantation**, c'est-à-dire la nature du terrain sur lequel l'opération s'implante (terres agricoles, forêt, zone humides ou plateforme déjà minérale)
- **La topographie du site**, c'est-à-dire sur un terrain plat ou en pente ou encore sur une ligne de crête,...
- **La destination**, c'est-à-dire l'usage des constructions (logement, commercial, tourisme) au regard des constructions du secteur.

Prescriptions

- suite

3. Les coupures d'urbanisation

- fixer le principe de positionnement de coupures d'urbanisation le long des continuités naturelles
- au-delà de cette limite, qu'il faudra affiner dans les PLU, il n'y a plus de construction possible en continuité de l'existant.

4. La bande de cent mètres (bande littorale)

Pour rappel, en dehors des espaces urbanisés de la bande des 100 mètres, la loi ne permet pas la réalisation de constructions ou d'installations en dehors de celles autorisées par exception ou par dérogation à la règle d'inconstructibilité (inconstructibilité sauf pour les activités économiques et les services nécessitant la proximité de l'eau).

- cette bande peut être élargie à plus de 100 m si la sensibilité des milieux ou l'érosion de la côte le justifie.

- **Les petits ports (By, Lamina, St-Christoly et la Maréchale)** ne constituent pas des espaces urbanisés ; ce sont toutefois des points d'activité touristique d'un grand intérêt patrimonial, qui ne sauraient être absolument figés, au risque de leur disparition. À ce titre, des constructions limitées de confortement ou d'extension modérée des bâtiments existants pourront être autorisées (uniquement pour les activités économiques et les services nécessitant la proximité de l'eau).

*Quelques exceptions dans l'interdiction de construire :

- les constructions pour l'activité économique et les services publics exigeant la proximité de l'eau
- les ouvrages de raccordement aux réseaux publics
- des travaux de faible ampleur

5. Les espaces remarquables

- protection et interdiction de construire
- possibilité de faire quelques aménagements légers qui doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (installation et construction légère, démontable, réversible).
- appliquer systématiquement un zonage de type naturel remarquable : sites Natura 2000, ZNIEFF, site inscrit, zones humides, etc.

*Quelques exceptions dans l'interdiction de construire :

- les bâtiments d'exploitation agricole, aquacole, y compris dans les prairies humides

6. Les espaces boisés classés

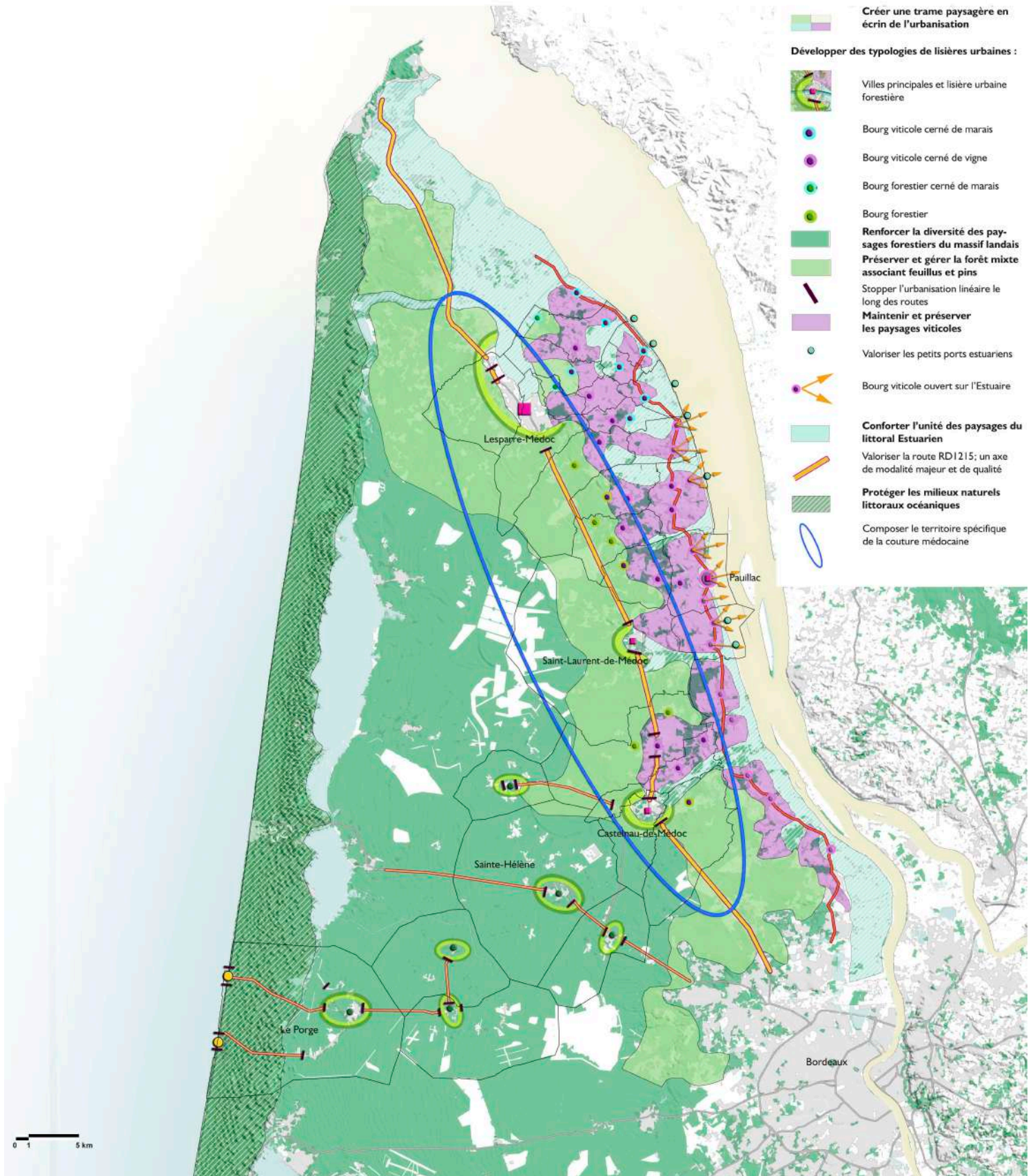
- identifier les parcs (châteaux) et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultation de la commission des sites, au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Points d'application

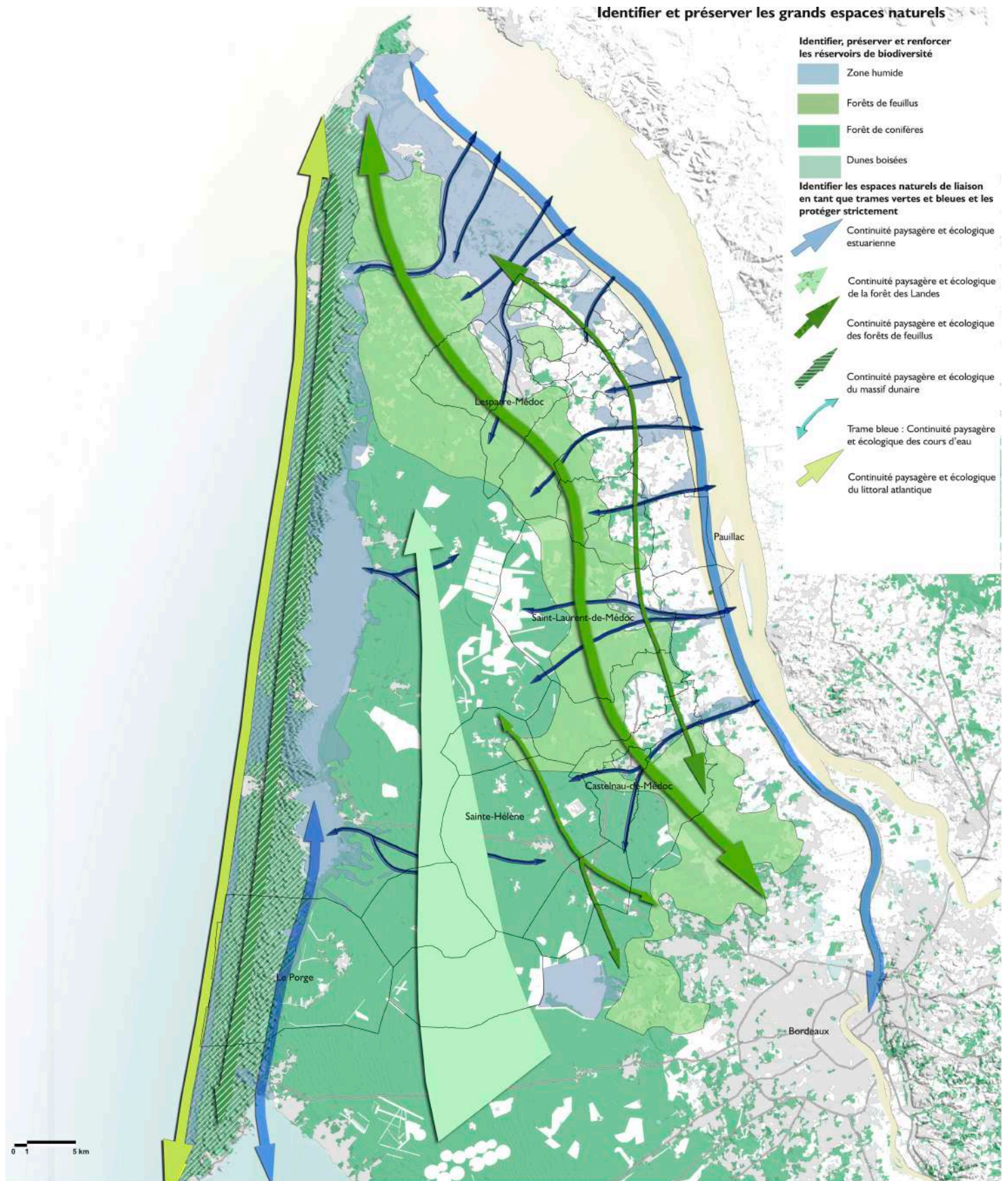
- > **les communes en façade océanique** : Le Porge
- > **les communes en façade estuarienne** : Bégadan, Pauillac, Saint-Christoly-de-Médoc, Saint-Estèphe, Saint-Julien-Beychevelle, Saint-Seurin-de-Cadourne, Saint-Yzans-de-Médoc

Cartographies

1 – Fonder le développement sur la reconnaissance des richesses paysagères du territoire

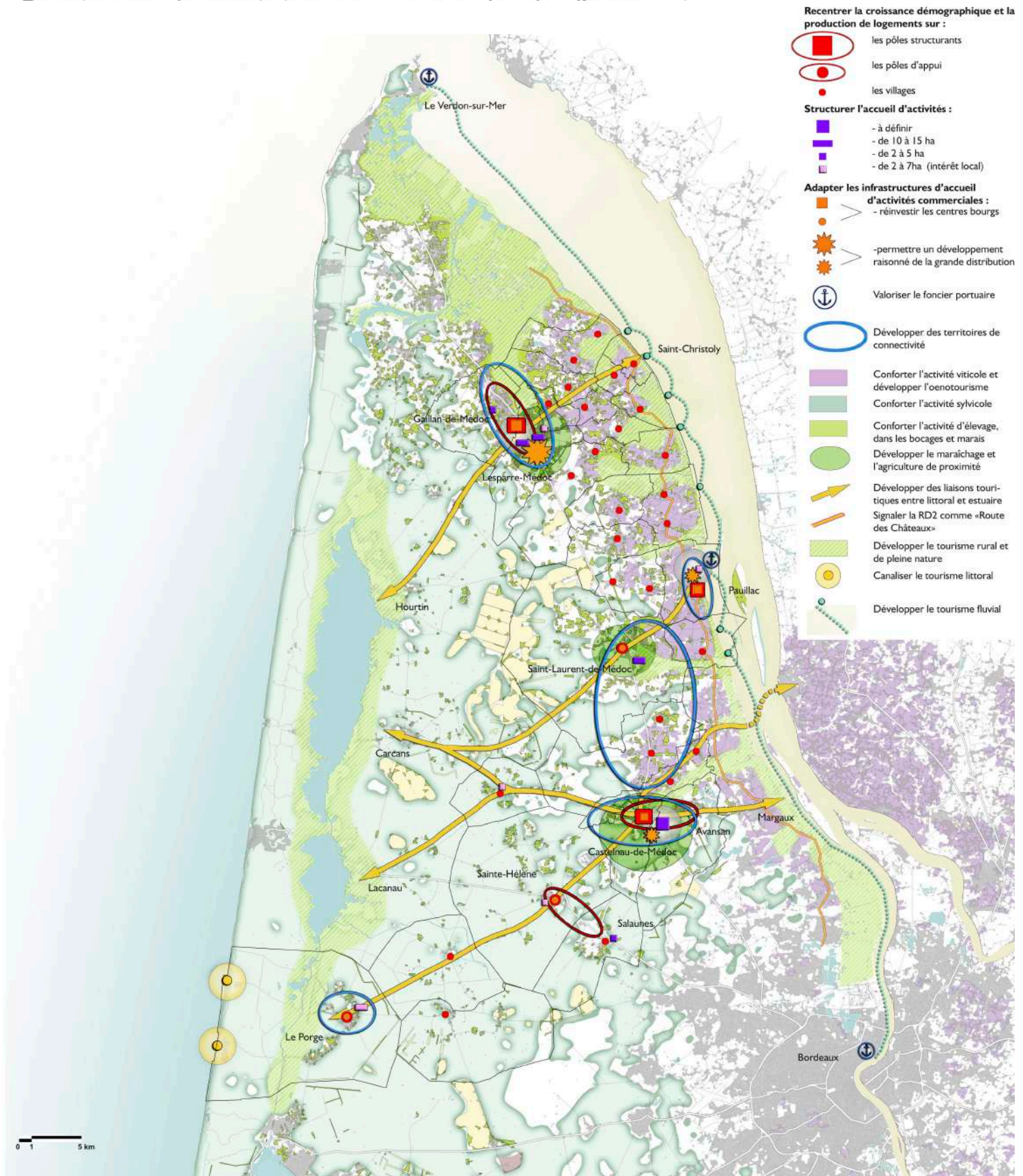


2 – Organiser un avenir écologiquement soutenable



3 – Faire de l'accueil des populations nouvelles un levier de transformation

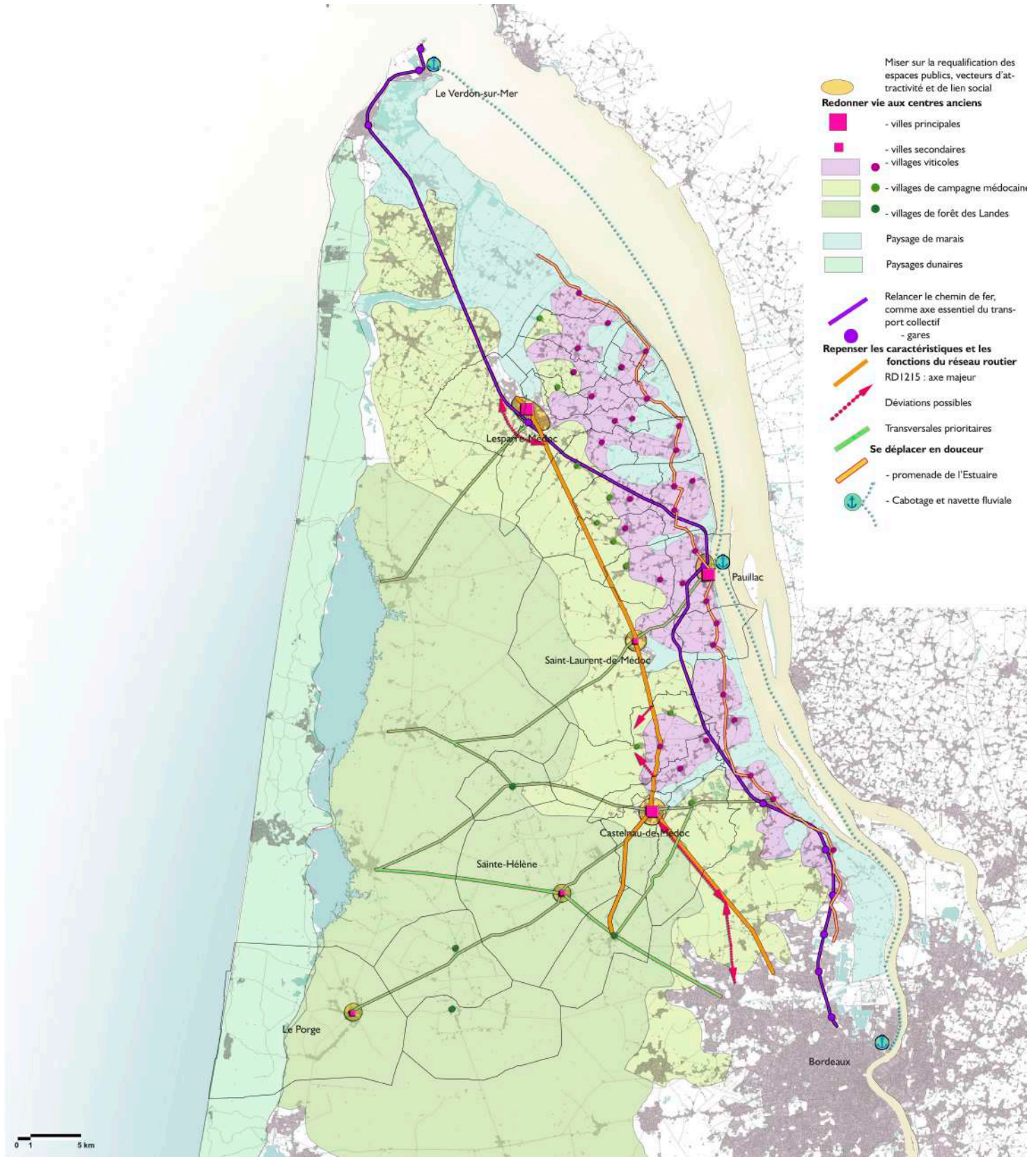
4 – Favoriser une économie innovante et en recherche d'autonomie



ACTUALISÉE 03 | 2019 - DOCUMENT DE TRAVAIL

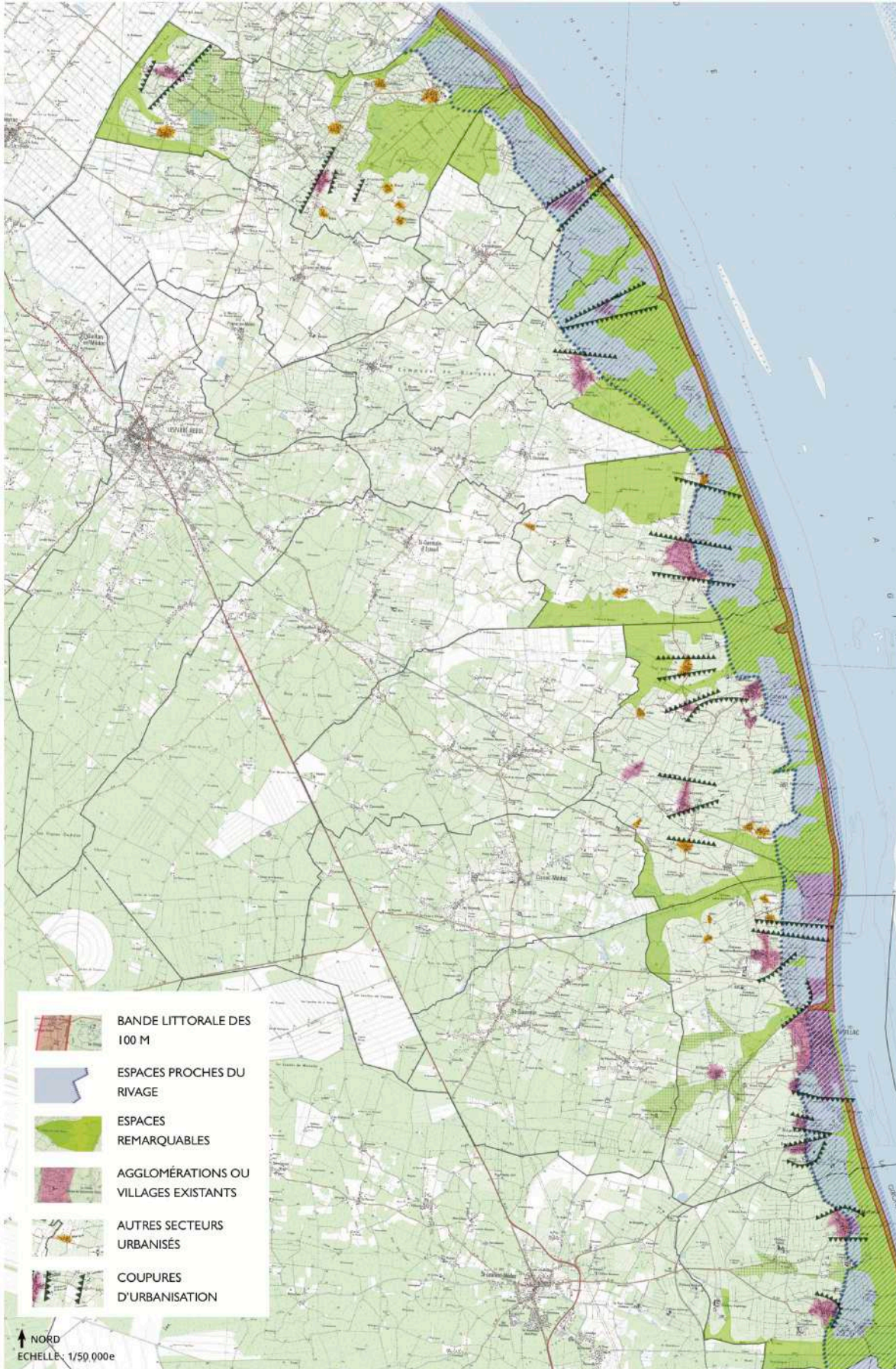
5 – Penser « urbanités » au lieu d'urbanisation

6 – Rendre le Médoc accessible par tous les moyens



7 – Mettre en place les prescriptions spécifiques de la Loi Littoral

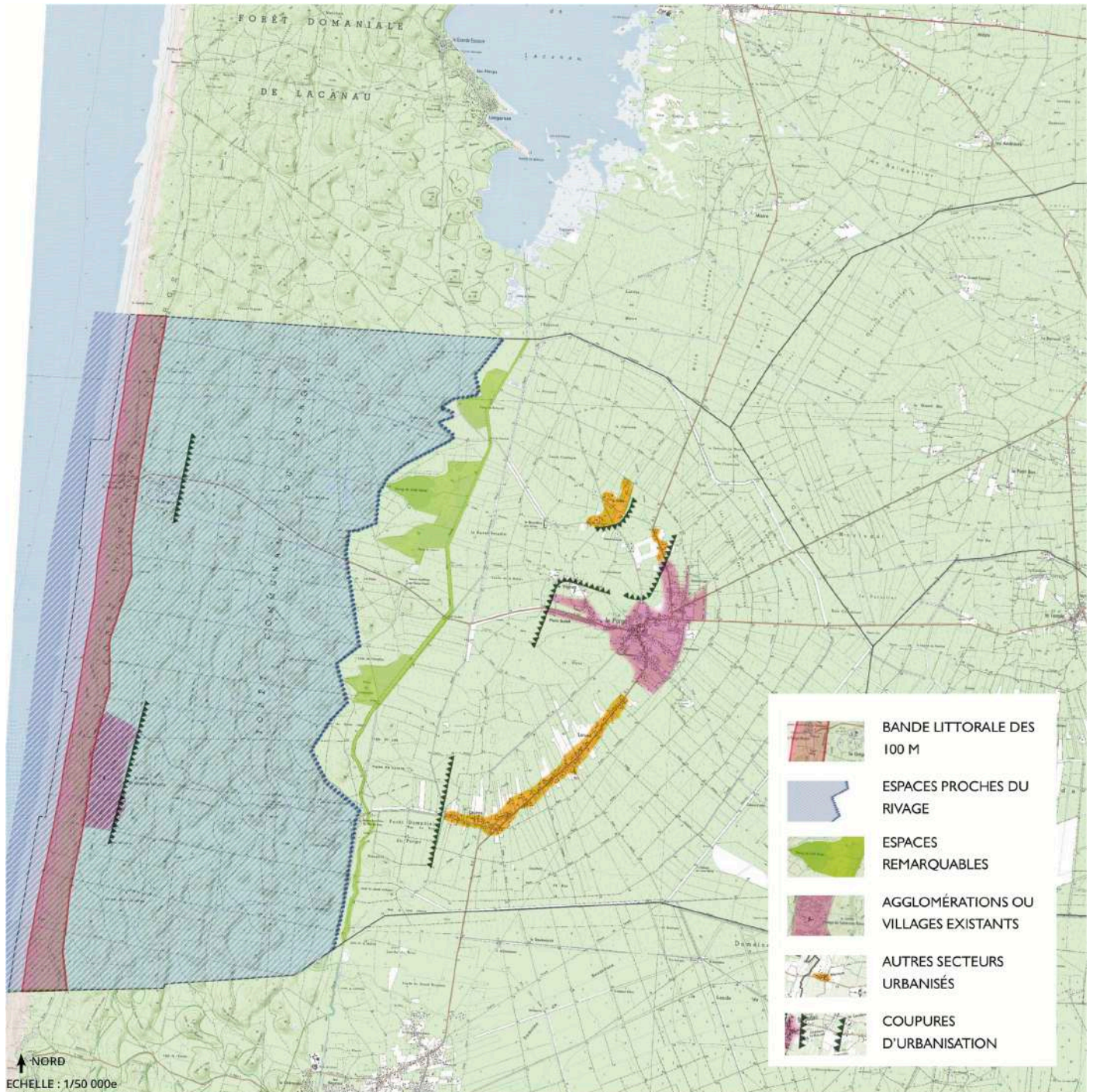
Façade estuarienne



ACTUALISÉE 03 | 2019 - DOCUMENT DE TRAVAIL

7 – Mettre en place les prescriptions spécifiques de la Loi Littoral

Façade océanique



SCOT MÉDOC

2033

Avensan
Bégadan
Blaignan – Prignac-en-M.
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-Julien-Beychevelle
Saint-Christoly-Médoc
Saint-Estèphe
Saint-Germain-d'Esteuil
Saint-Laurent-Médoc
Saint-Sauveur
Saint-Seurin-de-Cadourne
Saint-Yzans-de-Médoc
Sainte-Hélène
Salaunes
Saumos
Vertheuil

Document
d'**O**rientations et
d'**O**bjectifs

