



## **Compte-rendu des ateliers territoriaux « Secteur Médoc » des 28 avril et 12 mai 2009**

Placés sous la présidence de Monsieur Didier Mau, les deux ateliers territoriaux du secteur « Médoc » ont regroupé les élus représentant les 10 communes de la Communauté de communes de l'Estuaire : Arzac, Cantenac, Cussac-Fort-Médoc, Labarde, Lamarque, Le Pian-Médoc, Ludon-Médoc, Macau, Margaux et Soussans.

Ces ateliers territoriaux visaient à établir un diagnostic partagé du Médoc et débattre sur des propositions d'axes de projet à l'échelle du secteur qui viendront nourrir le pré-PADD.

A ce titre, la présentation s'est organisée sur les thèmes suivants :

- démographie et habitat ;
- capacités d'accueil évaluées dans les plans locaux d'urbanisme opposables à ce jour ;
- déplacements et infrastructures ;
- sites protégés, les éléments de paysage structurants et les mesures de protection à prendre sur les milieux sensibles ;
- économie territoriale;
- principes d'organisation du territoire.

### Nota :

- chacun de ces thèmes a été présenté sous forme de diaporama ;
- les remarques, modifications demandées et éléments complémentaires formulés lors des ateliers par les élus ont été pris en compte et intégrés dans le diaporama joint.

Les éléments saillants relatifs à chaque thème peuvent être synthétisés comme suit :

### **Démographie et habitat**

Les constats et enjeux en matière démographique n'appellent globalement pas de remarque particulière complémentaire.

Les élus tablent sur une croissance intermédiaire entre les deux prolongements de tendances proposés ; soit environ 27500 contre 25000 à 30800 suggérés.

En revanche, les estimations des besoins annuels en logements à l'horizon 2030 doivent être remis en perspective des objectifs du PLH communautaire en cours d'élaboration : les objectifs de ce dernier s'élèvent ainsi à près de 295 logements par an contre 200 prévus proposés dans le cadre du SCOT. Or, la croissance démographique retenue pour le PLH est inférieure à la tendance haute proposée dans le SCOT.

Les deux approches doivent donc être affinées par une collaboration plus étroite entre l'a-urba (maître d'œuvre du SCOT) et le CREHAM (maître d'œuvre du PLH) afin d'aboutir à des objectifs concordants.

## **Capacités d'accueil dans les plans locaux d'urbanisme opposables à ce jour**

Les nouvelles formes urbaines constatées sur le secteur depuis 1999 montrent une tendance plus vertueuse que la décennie 1990 où la surface d'espace consommé par logement était supérieure.

Reste qu'avec une moyenne de 1100 m<sup>2</sup> par logement construit depuis 1999 (inférieure à la fourchette de 1550 m<sup>2</sup> à 1250 m<sup>2</sup> fixée au SD de 2001) des efforts de rationalisation restent à faire.

Ainsi, dans la mesure où il est communément admis que l'enveloppe urbaine fixée au SD 2001 restera peu ou prou constante à l'horizon 2030 et que la majeure partie est d'ores et déjà classée en zone U ou NA/AU dans les POS/PLU communaux, les capacités d'accueil à venir montrent une tension certaine entre les surfaces disponibles et les besoins de construction si des formes urbaines plus économes de l'espace ne sont pas promues.

- Les capacités d'accueil résiduelles des documents d'urbanismes en regard des densités observées depuis 1999 s'élèveraient ainsi à seulement 2000 logements ;
- Les capacités d'accueil calculées en se basant sur les densités optimales autorisées par les documents d'urbanisme sont estimées à 5400 logements.

Comparant ces capacités à un besoin d'environ 4000 logements à l'horizon 2030 et en tenant compte de la rétention foncière et de l'inévitable perte de densité inhérente à chaque projet (les capacités optimales ne restant nécessairement que théoriques), les élus constatent qu'une meilleure rationalisation foncière des futures opérations d'urbanisme doit être impulsée.

Ils soulignent cependant qu'il conviendra de différencier les formes selon les communes et les quartiers afin de tenir compte du cadre de vie local.

Didier Mau, souligne le risque d'étalement urbain hors du territoire du SYSDAU et la non-venue de certains ménages si les constructions individuelles sont bannies. Il déplore la « diabolisation » de l'habitat pavillonnaire. En effet, selon lui, une certaine population ne se résoudra pas à habiter et/ou acquérir du collectif aussi faut-il en tenir compte pour éviter de voir partir ces ménages hors du territoire du SCoT.

En outre, si une plus forte densification est à promouvoir dans le cadre et l'esprit de la loi Grenelle II, les élus souhaitent qu'elle soit cohérente. N'est-il pas en effet risqué de multiplier le nombre de logements dans des lieux non ou mal desservis par les TC, ne constituant pas un bassin d'emploi, n'offrant pas de services suffisants pour la population ? Cela pourrait contribuer à renforcer la dépendance déjà existante sur le territoire aux véhicules particuliers.

## **Déplacements et infrastructures**

Les élus attachent une importance toute particulière à la « disparition » sur les cartes présentées par l'agence du contournement autoroutier dont l'abandon a été acté. Dans cet esprit, tout franchissement est également à exclure.

Didier Mau, comme les autres élus du territoire, considère qu'il est désormais indispensable d'engager une réflexion sur les transports en général et les transports collectifs en particulier. Il souhaite que les propositions émises soient complémentaires et cohérentes avec l'organisation du réseau de la CUB.

A ce titre, Sylvia Labèque note que le schéma directeur de 2001 a permis de bien organiser les transports urbains intra-rocade et qu'à contrario, un travail d'organisation et de structuration est indispensable extra-rocade, sur les territoires de première couronne.

En ce qui concerne le réseau TC, M. Mau souligne qu'il est important de réfléchir notamment à la question du tram qui se pose de façon très concrète aux communes du Médoc, même si le prolongement de la ligne fait débat. Est évoquée la possibilité

d'un tram-train sur un axe ferroviaire lourd proche notamment d'un centre commercial, qui pourrait être une alternative intéressante.  
Toujours concernant les TC, les élus rappellent que le contournement ferroviaire à l'est se fait hors du territoire du SYSDAU.

En outre, il est question des modes de déplacements doux sur lesquels, de leur propre aveu, les communes accusent un net retard en terme de développement. Le projet d'un nouvel itinéraire Nord / Sud longeant l'estuaire et permettant la liaison Bordeaux / Verdon qui permettrait également de joindre Toulouse, rencontre une franche adhésion. Celui-ci devra être relié à l'itinéraire existant Saint Médard / Lacanau.

Ces réflexions ne doivent pas faire oublier les transports individuels qui ne sont pas sans poser problème sur le territoire Médoc.

Afin de développer une meilleure dissociation des flux sur l'axe Bordeaux-Labarde et de tenir compte du vraisemblable abandon du projet de déviation du bourg de Macau (zone humide agricole soumise à inondations fluviales), les élus proposent de recalibrer l'actuelle route vicinale reliant la RD 209 (chemin de Labarde au niveau du lieu-dit « Bermant ») à la RD 210 au niveau du château d'eau de Macau puis la RD2 au niveau du château Cantemerle.

Ce nouvel axe offrirait une alternative à la traversée du bourg de Macau.  
A noter l'importance de la création de barreaux de liaisons Est-Ouest.

### **Sites protégés, les éléments de paysage structurants et les mesures de protection à prendre sur les milieux sensibles**

Les constats et enjeux en matière d'espaces naturels n'appellent globalement pas de remarque particulière complémentaire.

Cependant les élus demandent expressément que :

- la vallée de la Garonne soit aussi considérée à l'aune de sa vocation actuelle viticoles (nombreuses vignes de palus de bonne tenue) et non pas seulement comme un simple espace humide.
- le massif landais ne soit pas considéré de façon identique au secteur des Landes-Graves.

En effet, si sa nature est identique (même sols et essences), la situation économique est nettement plus contrastée. Ainsi, si le secteur Landes et Graves abrite une activité sylvicole significative (la quasi totalité du massif est en exploitation), en Médoc, les communes concernées (Arsac et Le Pian-Médoc), ne présenteraient qu'une exploitation partielle de la ressource : une large partie du couvert ne serait plus exploitée et l'ensemble tendrait à péricliter.

Localement, le massif devrait plutôt être considéré dans une fonction plus « récréative au service des populations urbaines ».

Les élus demandent également de la « souplesse » quant à la procédure de sanctuarisation. En effet, ils soulignent que la procédure menée il y a une dizaine d'années n'a pas toujours été mise à profit et que, par conséquent, sur les trois communes qui restent encore à étudier, la sanctuarisation pourraient être difficilement justifiable aux yeux de certains propriétaires.

Un débat s'engage entre les élus sur les propositions reçues et l'efficacité des systèmes photovoltaïques et éoliens. Débat global entre économie, écologie et aménagement du territoire.

### **Économie**

Les constats et enjeux en matière d'emploi n'appellent globalement pas de remarque particulière complémentaire.

Les élus font cependant valoir que les données sur l'emploi, soit 2777 salariés recensés en Médoc (sources : Connaissance Locale de l'Appareil Productif -CLAP-

INSEE) et les déplacements liés (DADS 4112 emplois) présentent une large différence qui semble sujette à caution.

Il se peut qu'une mauvaise prise en compte de l'emploi agricole (très important sur de nombreuses communes du secteur) en absence de données exhaustives issues d'autres organismes que l'INSSEE (MSA notamment) ne permette pas de disposer de données correctes.

Cette question doit être clarifiée.

M.Mau répète l'importance, le bénéfice que peuvent tirer les élus et leurs administrés de l'effort financier que représentent les acquisitions foncières sur le nord de la communauté de commune en terme d'emploi notamment.

Les élus semblent tenir à leur indépendance face aux autres territoires à décider de l'implantation ou non de nouveaux aménagements ou services tel que le nouveau cinéma.

En ce qui concerne le petit commerce local, s'il souhaite bénéficier de l'appui de la communauté de communes, il doit faire preuve d'une volonté d'adaptation aux projets et à la vie de la commune.

### **Les principes d'organisation du territoire**

Les principes proposés n'appellent globalement pas de remarque particulière complémentaire.