



## **2<sup>ème</sup> série de réunions publiques relative à la révision du PLU 3.1**

Compte rendu de la réunion publique  
du **27 février 2013**  
**à Saint-Aubin de Médoc**

# Sommaire

<b>1.</b>	<b>Introduction.....</b>	<b>3</b>
1.1.	Contexte de la réunion publique .....	3
1.2.	Introduction de Monsieur le Maire.....	4
1.3.	Présentation de l'avancement du projet de PLU 3.1 et du projet communal.....	4
1.4.	Présentation de la carte « ville en projet ».....	4
<b>1.</b>	<b>Contributions des participants.....</b>	<b>6</b>
1.1.	Les éléments du projet qui conviennent.....	6
1.2.	Les éléments du projet qui ne conviennent pas.....	7
1.3.	Les éléments complémentaires à prendre en compte .....	7
<b>2.</b>	<b>Conclusion de Monsieur le Maire.....</b>	<b>9</b>

# **1. Introduction**

## **1.1. Contexte de la réunion publique**

Une quarantaine de personnes s'est réunie à Saint-Aubin de Médoc le 27 février 2013, pour prendre connaissance de l'avancement de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme 3.1 et discuter du projet décliné au niveau communal.

Après un discours introductif de Monsieur le Maire, Françoise Le Guern, de la direction de l'urbanisme de la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB) a présenté l'état d'avancement du projet de PLU 3.1 ainsi que sa déclinaison locale en s'appuyant sur un document de travail, la carte « ville en projet » de Saint-Aubin de Médoc.

Sophie Guillain de Res publica animait les débats.

### **Quel est l'objectif de cette deuxième réunion publique ?**

Les 27 réunions publiques communales ont pour objectif de présenter l'état d'avancement du Plan Local d'Urbanisme 3.1 depuis la première série de réunions publiques communales qui avait eu lieu de décembre 2011 à janvier 2012. Avec un temps de travail par table, il s'agit avant tout de permettre aux participants de donner leurs avis sur le projet de PLU 3.1 décliné au niveau communal.

### **Comment débat-on ?**

Le débat s'instaure par le biais de tables rondes, autour desquelles 8 à 10 participants s'installent et répondent collectivement aux questions. Les élus sont invités à participer mais se regroupent à une même table. Après ce travail, les tables restituent en plénière à toutes les autres le fruit de leur réflexion. C'est l'objet de ce compte-rendu.

### **Quelles sont les suites ?**

Après cette deuxième session de réunions dans les communes, qui ont pour but de discuter localement des enjeux et des projets de chaque territoire, les contributions des résidents et des acteurs des communes viendront nourrir la réflexion en cours avec les partenaires et institutionnels. La CUB, in fine, tient la plume du document de PLU 3.1, mais elle le fait avec le concours des communes, des acteurs, de la société civile et des habitants.

## **1.2. Introduction de Monsieur le Maire**

Monsieur le Maire accueille les participants en les remerciant de leur présence et de leur souhait de venir partager sur le devenir de l'urbanisation de la commune. Il rappelle que cette thématique est très importante pour les élus et elle est directement portée par le Maire.

Il rappelle, également, que le PLU de 2006 n'avait pas été approuvé par la majorité actuelle mais que la charte d'urbanisme avait, elle, été approuvée par tous.

Saint-Aubin de Médoc est une commune attractive, car le cadre et la qualité de vie sont très importants pour la municipalité. Il insiste sur le fait que la population de la commune aujourd'hui représente 0,8% de la population totale de La Cub et que la volonté pour demain est de garder le même poids démographique dans La Cub. L'accueil de nouveaux habitants se fera sans rogner sur la forêt qui représente 80% du territoire communal.

La Cub mène pour la révision du PLU 3.1 un travail de co-construction avec les communes qui respecte les spécificités communales.

## **1.3. Présentation de l'avancement du projet de PLU 3.1 et du projet communal**

La présentation de la CUB accompagne le compte-rendu sous format PowerPoint. Les documents sont également disponibles sur la page du site [www.participation.lacub.fr](http://www.participation.lacub.fr) dédiée aux comptes rendus des réunions publiques des 27 communes. Ces comptes rendus sont rédigés à partir des contributions collectives et individuelles des participants mais également, ils s'appuient sur les enregistrements des débats.

## **1.4. Présentation de la carte « ville en projet »**

M. le Maire a présenté la carte « ville en projet » de la commune en illustrant ces propos par une présentation power point, jointe à ce compte-rendu. Il rappelle, tout d'abord, que le PLU est un travail important de co-construction et que Saint-Aubin de Médoc fait partie de La Cub depuis 1968.

- 1. Cœur de Bourg :** PAE du centre bourg, payé par la taxe d'aménagement. 2004-2018, mais les opérations sont pratiquement toutes réalisées : ce projet représente 320 logements dont 29% de logements sociaux.
- 2. Secteur stratégique en devenir :** PAE des vignes : 2010-2025 avec un phasage progressif à respecter. Ce projet représente 440 logements avec 25% de logements sociaux et 11% de logements en accession sociale. Il représente une densité de 9 logements par hectare afin de conserver l'identité et le cadre de vie de la commune.
- 3. Secteur futur d'urbanisation :** Après 2025, ce secteur est représenté par les zones jaunes sur la carte. Ce secteur correspond au rythme d'urbanisation souhaité par la commune.
- 4. les réserves foncières à plus long terme**
- 5. Secteur à questionner rapidement :** secteur du Mayne d'Estève : le réseau d'assainissement est présent sur ce secteur, ainsi pourquoi ne pas éventuellement penser à urbaniser une partie du terrain pour rentabiliser l'équipement public.

**6. Préservation de l'identité pavillonnaire communale** : cela passe par l'habitation «dans le jardin », le respect du parcellaire typique 1000m<sup>2</sup> (hors Centre Bourg), pas de constructions en limites séparatives et le principe de 25% d'emprise au sol.

**7. Préservation de la nature et du potentiel sylvicole** : 3 500 hectares et 2 800 hectares de forêt soit 80% du territoire.

**8. Promotion de l'identité verte** : préservation au maximum des arbres et identification des sujets remarquables, importance du traitement paysagé des espaces communs et une gestion raisonnée des eaux de pluie.

# **1. Contributions des participants**

Après avoir répondu individuellement à des questions, et en avoir débattu entre eux, les participants réunis par table de 8 à 10 personnes ont restitué à l'assemblée le fruit de leurs échanges. La restitution et la lecture des fiches de contribution remises à la fin de la réunion font ressortir les avis des participants sur le projet présenté ainsi que les éléments complémentaires à prendre en compte. Les termes employés sont des « verbatim » extraits des restitutions ou le plus proche possible des expressions utilisées par les participants.

Les questions posées aux participants étaient les suivantes :

- Suite à la déclinaison du projet à l'échelle communale, qui vient de vous être présentée, quels éléments du projet vous conviennent ? Pourquoi ?
- Quels éléments ne vous conviennent pas ? Pourquoi ?
- Compte tenu de la singularité du territoire, quels sont les éléments complémentaires qui vous paraissent importants à prendre en compte ? (en termes d'habitat, de déplacement, de cadre de vie, de développement économique...)

## **1.1. Les éléments du projet qui conviennent**

Les participants ont adhéré :

- **L'habitat et l'urbanisme**
  - o Au projet d'urbanisation de la commune dans la globalité : la construction de logements étalée sur plusieurs années permet d'accueillir une nouvelle population dans des proportions acceptables au regard des équipements existants et le respect de l'esprit « village » de Saint-Aubin,
  - o Au respect de la répartition du 20% construit / 80% de forêt sur la commune,
  - o Au principe de construction sur des terrains de 1000 m<sup>2</sup>,
  - o A la volonté de valoriser des hauteurs des maisons ou d'immeubles limitées à R+1,
  - o Que le rythme des constructions soit compatible avec les équipements et infrastructures existants,
- **La nature et le cadre de vie**
  - o A la volonté de préservation des espaces verts et des espaces boisés,
- **Le développement économique et l'emploi**
  - o Au principe de favoriser le commerce de proximité plutôt que l'implantation de grandes surfaces.

## 1.2. Les éléments du projet qui ne conviennent pas

Les participants n'adhèrent pas :

- **L'habitat et l'urbanisme**
  - o Au principe de division de grandes parcelles pour avoir des terrains plus petits (par exemple de 400 m<sup>2</sup>),
  - o Que si le quartier du Mayne d'Esteve venait à être ouvert à l'urbanisation, il sera impératif d'affirmer son caractère de hameau avec un habitat lâche,
- **Les déplacements**
  - o Au fait que l'incidence de la déviation du Taillan-Médoc sur la circulation de la partie est de la commune n'ait pas été abordée lors de la réunion,
- **Le développement économique et l'emploi**
  - o Au fait que les propriétés situées au nord-ouest de l'axe de Bordeaux-Lacanau n'aient pas, à terme, de vocation sylvicole (elles constituent une ressource pour les générations à venir),
- **Autres sujets évoqués**
  - o A l'absence de l'affirmation de souveraineté communale dans le cadre du PLU au sein de La Cub,

## 1.3. Les éléments complémentaires à prendre en compte

Les participants souhaitent :

- **Les déplacements/stationnements**
  - o Qu'une réflexion soit menée sur l'implantation d'un parking intermodal soit pour prendre le bus ou faire du covoiturage,
  - o Qu'une réflexion soit menée sur l'impact de l'évolution de l'habitat hors Cub sur la circulation et l'évolution des transports sur la commune,
- **La nature et le cadre de vie**
  - o Que la gestion des bassins versants des Jalles soit intégrée au PLU,
  - o Que s'il s'avère utile de classer des continuités écologiques, elles devront en aucun cas dévaloriser les biens,
- **Autres sujets évoqués**
  - o Qu'il y ait une adéquation entre le montant des impôts et le cadre de vie,

## **2.4. Les questionnements posés par les participants**

- Est-il prévu l'extension de pistes cyclables concernant les nouveaux logements ?
- Où va se trouver la future déchetterie de Saint-Aubin ?
- Quelle est la politique d'implantation des logements sociaux ?
- Qu'est-il prévu comme zone commerciale sur le secteur de Picot ?

## **2. Conclusion de Monsieur le Maire**

Pour conclure, Monsieur le Maire remercie vivement les participants pour leurs riches contributions au cours de cette réunion et souhaite revenir sur quelques thèmes abordés lors de la réunion.

Le maire précise :

### **Urbanisme :**

- que la ville de Saint-Aubin de Médoc n'est pas concernée par l'opération des 50 000 logements lancée par La Cub, projet qui ne correspond pas à la commune,
- que le principe d'urbanisation à enveloppe urbaine constante est favorable pour un accueil de population sur le long terme. A partir de 2025, un travail sur les équipements publics sera nécessaire (nouvelles écoles...)

### **Déplacement**

- que le tramway ne viendra pas jusqu'à Saint-Aubin mais que dans un avenir proche, il y aura peut être un BHNS (bus à haut niveau de service) de Bordeaux à Saint-Médard en Jalles avec un lien jusqu'à Saint-Aubin,
- que le réseau de bus sera modifié afin de desservir le secteur des Vignes,
- que de nouveaux aménagements des pistes cyclables seront prévus en vue d'un maillage fin pour 2015,
- Que la déviation du Taillan-Médoc est une contrainte pour la commune mais permet une quatrième entrée de ville pour Saint-Aubin,
- Que le covoitage est une bonne chose, afin de fluidifier la circulation, il faut que la population fasse quelques efforts

### **Développement économiques**

- Que la municipalité n'est pas favorable à l'implantation de grandes et moyennes surfaces sur la commune ayant une préférence pour les commerces de proximité. Cependant, pour que ces commerces vivent, il faut prendre en compte la problématique du stationnement. Les zones d'activités permettent de faire vivre la commune mais il est préférable de raisonner en termes d'intercommunalité comme pour les grands équipements.

### **Nature et cadre de vie**

- Qu'aujourd'hui Saint-Aubin n'est pas compris dans le parc des Jalles et monsieur le Maire s'en étonne,
- Qu'une déchetterie est prévue sur le site de Picot sur la commune de Saint-Médard.