

**Commission départementale de la préservation
des espaces naturels agricoles et forestiers**
réunion du 10 janvier 2024
COMMUNE DE BLAIGNAN-PRIGNAC
élaboration de la carte communale

La CDPENAF de la Gironde s'est réunie à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de monsieur Benoît HERLEMONT, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant monsieur le préfet de la Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du conseil départemental de la Gironde,
- Monsieur MOURGUES Ghislain, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur SOLANS Thomas, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde,
- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le président de la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles – FDSEA),
- Monsieur GEORGES Hervé, représentant le président de la confédération paysanne de Gironde,
- Monsieur SEGUY Jean-François, représentant le président de la fédération départementale de la chasse de Gironde,
- Monsieur POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (SEPANSO) pour la Gironde,
- Monsieur GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- Monsieur BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS (pouvoir transmis à M. BARDEAU),
- Monsieur JEANTET Ghislain, représentant la présidente de la propriété privée rurale de Gironde (pouvoir transmis à M. MOURGUES),
- Madame CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest (pouvoir transmis à M. HERLEMONT),
- Monsieur DE ROQUEFEUIL Pierre, représentant le président des jeunes agriculteurs de Gironde,
- Madame GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de la Gironde, invitée à titre d'experte.

Assistaient également à la réunion :

- Madame CAMSUZOU-SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, invitée à titre d'experte,
- Monsieur COULON Bruno, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, invité à titre d'expert,
- Madame DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), invitée à titre d'experte,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (3 pouvoirs compris) : 12

Quorum : le quorum est atteint.

SYNTHÈSE DU RAPPORT D'INSTRUCTION PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA COMMISSION

Conformément à l'article L163-4 du Code de l'urbanisme, les cartes communales sont dans le cadre de leur élaboration soumises à l'avis de la CDPENAF. La CDPENAF est ainsi saisie par la commune de Blaignan-Prignac pour émettre un avis sur le projet de carte communale prescrite par délibération du conseil municipal le 5 juillet 2021.

La commune appartient à la communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île et fait partie du périmètre du SCoT du Médoc 2033 approuvé le 19/11/2021. Il s'agit d'une commune nouvelle issue de la fusion de Blaignan et de Prignac-en-Médoc le 1^{er} janvier 2019, expliquant la structure territoriale sous forme de hameaux géographiquement éloignés les uns des autres : le bourg (Caussan) ; Blaignan (Lafon et Gauthéys) ; Prignac ; La Pigotte.

Dans son document, la commune de Blaignan-Prignac précise notamment les points qui suivent :

En 2019, la commune compte 263 logements dont 203 résidences principales. Le nombre de résidences secondaires est de 10,9 % et des logements vacants de 11,8 % (31 logements recensés) du parc de logements.

La commune compte 464 habitants en 2019, soit 1,5 % de la population de l'intercommunalité. Le territoire communal est identifié comme un « village » de l'unité « Médoc Cœur de Presqu'île » au sein de l'armature territoriale du SCoT Médoc 2033. Un objectif d'accueil de 10 % de la croissance démographique a été fixé pour les villages de cette unité, l'objectif étant de conforter l'attractivité et de favoriser un meilleur accès aux services pour les habitants de ces villages. Il conviendra de viser une croissance annuelle comprise entre 0,6 et 0,7 % par an sur la commune.

La superficie agricole utile a subi une tendance inverse jusqu'en 2010, avant d'augmenter à nouveau pour comptabiliser 967 hectares en 2020. En 2019, le secteur agricole à Blaignan-Prignac compte 140 emplois (soit 36 % des emplois sur la commune) pour 35 agriculteurs exploitants. Les données SIRENE enregistrent 42 établissements agricoles actifs à Blaignan-Prignac. Tous les établissements ont pour activité la culture de la vigne, à l'exception de 5 établissements dont l'activité est le soutien aux cultures et 1 établissement à vocation d'élevage.

La totalité des espaces aujourd'hui constructibles se trouve dans le périmètre des AOC (Bordeaux, Bordeaux supérieur, Crémant de Bordeaux et Médoc) de la commune. 1 173,68 hectares sont en effet classés en AOC sur Blaignan-Prignac.

Au regard des enveloppes urbaines, les parties identifiées comme urbanisables permettent la construction théorique comprise entre 29 et 36 logements si 100 % des espaces repérés étaient mobilisés. Ce potentiel est supérieur aux perspectives précédemment définies, soit 20 logements en application du SCoT Médoc 2033.

La réelle capacité de mobilisation foncière, en application de la méthodologie d'analyse de la capacité de densification, correspond quant à elle à une surface de 2,75 hectares, dans le cadre de divisions parcellaires potentielles, d'unités foncières libres ou à grouper, ou par l'utilisation d'une propriété publique. Ces espaces libres comptent des terrains réellement mobilisables. Les propriétaires ont développé des usages et ne souhaitent pas la mise en vente dans les prochaines années, bien que ces espaces soient localisés dans l'enveloppe urbaine des bourgs de Prignac et de Blaignan (Caussan), ou du hameau de Lafon.

En application des hypothèses du SCoT, afin d'assurer la production de logements nécessaires à l'accueil de nouvelles populations, la carte communale devrait permettre de planifier, au maximum, entre 2,40 et 2,98 hectares au sein des espaces urbains ou en extension de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2033. C'est l'hypothèse que la municipalité a choisie de suivre pour bâtir son document d'urbanisme.

Le territoire communal est d'une surface totale de 1 441,53 ha. Est prévu dans le cadre de l'élaboration de cette carte communale ; 27,67 ha en zone U (1,9 %) et 4,38 ha en zone Ua (0,3 %) réservée aux activités.

Le projet communal prévoit la consommation de 0,8205 ha de boisement de feuillus classé en enjeu fort dans la trame verte communale. Il prévoit également la consommation de 1,3148 ha de prairie et de 0,1357 ha de friche herbacée non identifié dans la trame verte communale.

DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF prend acte de la morphologie de ce territoire communal avec des hameaux géographiquement éloignés les uns des autres puisqu'il s'agit d'une commune nouvelle issue de la fusion de Blaignan et de Prignac-en-Médoc le 1^{er} janvier 2019.

En termes de trajectoire démographique, la commission retient un projet de création de 20 à 25 logements d'ici 2030, bien supérieur aux chiffres constatés à ce jour. Elle relève des besoins potentiellement surévalués par rapport au rythme de développement, bien que la collectivité puisse consommer davantage au regard des possibilités offertes par le SCoT.

La commission prend acte que le secteur délimité en jaune sur les plans de la carte communale, au sud du bourg de Blaignan, correspond au stade communal. La commission attire l'attention sur le fait que ce classement des terrains concernés en U ne devrait pas permettre une possible évolution vers autre chose que l'équipement actuel. Les membres auraient préféré que la parcelle soit classée N malgré la présence du stade afin de préserver sa destination agricole.

Par ailleurs, la commission prend acte du projet d'hébergement pour personnes âgées, au contact de parcelles en vigne. La commission rappelle à ce titre la nécessaire prise en compte de zones de non traitement (ZNT) entre les secteurs U et les parcelles en vigne.

Enfin, sur le bourg Blaignan, la commission regrette que la création d'une zone U au sud de la commune ait pour conséquence d'enclaver des zones N qui se retrouveront encerclées par les zones constructibles U.

Pour ce qui concerne le bourg de Prignac, la commission relève sur les plans de la carte communale, que la zone délimitée en bleu au sud, consomme une grande surface de parcelles agricoles, de surcroît classée en AOC. Cette ouverture à l'urbanisation risque également d'accroître le phénomène d'une urbanisation dite "linéaire". La commission regrette sur ce point l'absence de projet au nord de ce bourg de Prignac, sans intérêt viticole.

En ce qui concerne les différents secteurs Ua, la commission n'a pas d'objection sur leur délimitation.

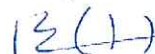
Globalement, la commission retient la faible consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à l'échelle communale mais regrette la faible densité de logements à l'hectare.

En conclusion, la CDPENAF émet un avis favorable au présent projet de carte communale assorti toutefois de toutes les réserves susvisées.

RÉSULTATS DU VOTE

12 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI DE RÉSERVES au titre de l'article L163-4 du Code de l'urbanisme,
0 voix contre,
0 abstention.

Pour le préfet, président de la CDPENAF,
et par délégation,
le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer



Benoît HERLEMONT

