

commission urbanisme

31 août 2023

Note d'examen

Projet arrêté d'élaboration de la carte communale de la commune-nouvelle de BLAIGNAN-PRIGNAC

Dossier d'arrêt

*Demande d'avis au titre des Personnes Publiques Associées
et concertées en application de l'article L143-20 du code de
l'urbanisme*



Préambule

La commission urbanisme du SMERSCoT se réunit en date du 31 août 2023 à Brach, pour émettre un avis conforme au titre des articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme qui définissent les Personnes Publiques Associées (PPA) stipule que « pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales, est associé (...) l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan ou de la carte est situé dans le périmètre de ce schéma ».

La demande a été reçue par mail le 26 juillet 2023. Le SMERSCoT dispose d'un délai de trois mois pour rendre un avis sur ce dossier, qui est réputé favorable à l'expiration de ce délai, soit le 26 octobre 2023.

Compte tenu que le SMERSCoT a été associé de manière très étroite à chaque phase du projet sur l'invitation de la commune, et de manière volontaire durant des phases de rendus intermédiaires ou des réunions de pré-validation, entre les représentants élus de la commune, le bureau d'étude et le syndicat du SCoT, cette note d'examen propose d'analyser le projet de la carte communale au regard des orientations et objectifs du Schéma de cohérence territoriale Médoc 2033 mais également du point de vue de la stratégie territoriale portée par la commune au sein de sa communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île.

Description du projet

La commune est une commune nouvelle issue de la fusion des communes de Blaignan et de Prignac en 2017, au sens de la loi du 16 décembre 2010 (complété par les lois de 2015 et 2019) de réforme territoriale afin de mieux lutter contre l'émiettement communal.

Le projet de la carte communale de BLAIGNAN-PRIGNAC s'articule autour de la démarche « Travailler, Consommer, Vivre sur place », à travers une politique communale revendiquée et volontariste sur le sujet. Les projets récents d'équipements et commerciaux concrétisent cette démarche : restaurant « le chai de Caussan », le magasin des producteurs et du marché « Le savoir –Faire Médocain », la salle socio-culturelle et du lieu lecture, les chemins de randonnée et de circuits VTT, la présence du siège de l'AAPAM, l'association pour Aider, Prévenir, Accompagner en Médoc », autant d'investissements qui valorisent le développement de la commune, et l'inscrit dans une dynamique territoriale « réfléchit » et aujourd'hui planifiée, à travers son nouveau document d'urbanisme.

D'ailleurs, un des objectifs de cette carte communale est d'harmoniser les instructions des autorisations d'urbanisme sur les 2 anciens territoires communaux, et d'avoir des règles communes sur l'ensemble de la commune.

Enfin, la commune compte 464 habitants soit 1,5% de la population de la communauté de communes. Elle souhaite favoriser une dynamique de bourg, s'appuyant sur le renforcement du service à la personne. Dans un contexte de crise viticole, elle souhaite également valoriser la reconversion des espaces viticoles, au milieu des zones urbaines, en espaces constructibles.

Blaignan-Prignac souhaite enfin s'inscrire dans une logique de complémentarité intercommunale en matière de services publics, la commune se situant dans la première couronne immédiate de Lesparre-Médoc, pôle structurant du SCoT Médoc 2033.

Analyse du projet au regard du SCoT Médoc 2033

1. Des enjeux écologiques résultant de la prise en compte des autres documents règlementaires

Les enjeux environnementaux sont bien abordés et sont analysés au regard de la trame verte et bleue (TVB) du SCoT Médoc 2033 déclinée à l'échelle de la commune. Ils s'appuient sur des investigations de terrains réalisés par le bureau d'étude SIRE Conseils et sur une analyse bibliographique assez complète.

L'identification de la TVB est d'un bon niveau, elle identifie bien les différents types de réservoirs de biodiversité intra et extra communale et leurs connexions.

En inscrivant les enjeux environnementaux en rapport à ses besoins en urbanisation, la carte communale réaffirme un cadre environnemental fort et la préservation de ces paysages authentiques (vignobles et boisements anciens, ainsi que les zones humides à l'extrême ouest de la commune notamment).

2. Des efforts de réduction de la consommation d'espaces

Le projet de la carte communale affiche des ambitions fortes en matière de réduction de la consommation spatiale, en accord avec le SRADDET et les prescriptions du SCoT.

Avec une consommation totale affichée et comprise entre 2,4 ha et 3 ha pour couvrir ses besoins, la carte communale permet de limiter les besoins d'extensions de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers et de respecter le plafond de 6 ha maximum autorisé pour chacune des 14 communes composant la strate des villages estuariens de la cdc Médoc Cœur de Presqu'île. Ces 6 ha sont à destination de l'Habitat pour la construction de logement.

« (...) 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. »

extrait du document 1.0 rapport de présentation tome 1.1 de la carte communale de Blaignan-Prignac.



Enfin, cette artificialisation concerne moins de 2 % de foncier AOC, enserrés dans des parties urbanisées du bourg.

Cette consommation reste donc compatible avec les besoins identifiés dans le SCoT, pour les villages de la même strate d'armature territoriale (14 communes concernées).

Au regard de ces éléments, cette artificialisation ne saurait être de nature à générer des incidences négatives notables sur le paysage et l'environnement de la commune : 97% de la superficie communale reste classée en zone N, concourant ainsi à préserver les grands équilibres naturels et paysagers de ce territoire rural et viticole.

3. Déclinaisons réglementaires des lisières urbaines

Territoire viticole au foncier entremêlant zone construite et terrains plantés de vignes, la carte communale a repris à son compte une prescription fondamentale inscrite dans le SCoT : le traitement des lisières urbaines, c'est à dire l'interface entre zone construites et surfaces de vigne afin d'anticiper les conflits d'usages et les problématiques sanitaires. Ainsi un recul de 30 m par rapport aux zones viticoles est défini sur les nouvelles zones constructibles, en compatibilité avec le SCoT.

4. Prise en compte des risques naturels estuariens

Les principales zones potentiellement vouées à muter par extension ou densification urbaine sont principalement localisées hors zones possiblement sujettes à des débordements de nappes.

De même, la carte communale ne crée pas de nouveaux enjeux de risque d'inondation par débordement de cours d'eau pour les zones couvertes par le PPRI.

Le projet de la carte communale instaure ainsi une dynamique vertueuse de prise en compte du capital environnemental pour œuvrer à la maîtrise de la réactivité du réseau hydrographique.

In fine

Le projet de la carte communale de BLAIGNAN-PRIGNAC est de très bonne qualité, et augure d'un document de planification à la fois fin, exhaustif et à même de cadrer le développement raisonné, mais qualitatif de cette commune à l'identité rurale et viticole préservée.

Les efforts effectués pour réduire la consommation spatiale et pour offrir des solutions d'habitats adaptées à la demande en Médoc, tout en réfléchissant aux solutions de mobilité, témoignent d'une réflexion mature et de la préoccupation des élus de BLAIGNAN-PRIGNAC de conserver la cadre attractif et à taille humaine de leur commune.

Les membres de la commission urbanisme pourraient donc émettre un avis favorable sur ce projet arrêté de carte communale.

Suite à l'exposé des motifs, les membres de la commission urbanisme du SMERSCoT décident :

- **d'émettre, à l'unanimité, un avis favorable sur le dossier d'arrêt de la carte communale de BLAIGNAN-PRIGNAC.**
- **recommande de mieux expliciter le tableau de la consommation des espaces naturels en page 29 du document 1.3 du Résumé non technique qui peut être soumis à interprétation dans le calcul total des espaces consommés, en reprenant la consommation réelle exprimée en page 194 du document 1.0 du rapport de présentation.**
- **de transmettre le présent avis à la commune de BLAIGNAN-PRIGNAC.**



