



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Affaire suivie par :

Loïc Bour

Service d'Accompagnement Territorial

Unité Aménagement du Médoc

Tél : 05 47 30 53 43

Mél : loic.bour@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le **02 OCT. 2023**

La cheffe de l'unité d'aménagement du Médoc

à

Monsieur le maire de Blaignan-Prignac

Objet : projet de carte communale

Par courrier reçu le 21 juillet 2023, vous avez adressé au sous-préfet de Lesparre-Médoc le projet de carte communale de votre commune. Nous avons pu échanger sur le dossier le 13 septembre 2023. Vous trouverez ci-dessous les éléments qui vous ont été apportés lors de cette réunion, ainsi que des compléments.

1. Cohérence et dimensionnement du projet

La commune propose plusieurs hypothèses de développement, en se fondant sur la croissance démographique passée et sur les objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Médoc 2033. Le nombre maximal de logements nécessaires selon ces hypothèses est de 25 logements à l'horizon 2033. Le rapport de présentation ne précise cependant pas clairement quelle est l'hypothèse finalement retenue, ni quels sont les objectifs de la commune en matière de production de logements. Cet élément devra être corrigé.

Le projet de carte communale fait une bonne analyse de la consommation d'espace passée, qui s'établit à 2,71 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2011-2021. Il justifie également le fort taux de vacance (12 %) par la présence de logements au sein d'exploitations agricoles, dont certains sont utilisés pour les vendanges. Néanmoins, la majorité des logements vacants l'est depuis plus de deux ans d'après le rapport de présentation. Ce point devra être approfondi.

Sur la base d'un besoin compris entre 11 et 25 logements, la commune prévoit d'ouvrir à l'urbanisation entre 1,30 et 3,74 ha, en fonction des hypothèses retenues en termes de densité. Ces densités (de 6,67 à 8,33 logements/ha) restent faibles, même si la carte communale ne dispose pas d'outils réglementaires permettant de favoriser une plus grande densité.

Le diagnostic identifie, après rétention foncière, 6,12 ha disponibles dans l'enveloppe urbaine existante, dont plus de la moitié (3,27 ha) sont déjà artificialisés. Une partie de la rétention s'appuie, p. 185, sur une « *trame pourpre SCoT* ». Le SCoT Médoc 2033 n'a cependant pas une si grande précision, et le

document n'explique pas comment cette trame pourpre a été délimitée. Il devra être complété sur ce point.

En ajoutant ce potentiel constructible de 6,12 ha aux logements construits depuis 2021, et identifiés dans le rapport de présentation, les besoins de la commune en matière de développement démographique (de 10 à 40 habitants supplémentaires à l'horizon 2033) sont bien couverts.

La commune prévoit néanmoins l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones en extension, dont une de près d'un hectare d'espaces actuellement boisés au sud de Prignac. Contrairement à ce qu'il est prévu à l'article L.161-3 du code de l'urbanisme, elle ne justifie cependant pas que les capacités d'aménager et de construire soient déjà mobilisées dans les espaces urbanisés. Par ailleurs, la carte communale ne permet pas de cadrer l'aménagement de zones d'extension, en l'absence de règlement et d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Aussi, la commune devra justifier de l'aménagement qu'elle envisage sur ce terrain, dont elle est propriétaire, si la zone est maintenue.

Les zones constructibles de la carte communale devront être réexaminées au regard des besoins détaillés dans le rapport de présentation. Toute extension en dehors de l'enveloppe urbaine devra par ailleurs être justifiée. La commune devra également démontrer qu'elle s'inscrit dans une démarche de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

2. Environnement

Si le rapport de présentation explique bien que les capacités de production d'eau potable sont suffisantes pour accueillir la nouvelle population, il ne donne aucune explication sur les augmentations forte de la consommation d'eau potable dans le secteur de Saint-Yzans (+10 000 m³ entre 2019 et 2021), au regard de la faible croissance démographique des communes du territoire.

Le projet de carte communale est soumis à évaluation environnementale. Celle-ci nécessite d'être complétée, au regard des enjeux concernant les zones ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, la fiche n°6 ne permet pas de juger si la zone tampon laissée à l'état naturel est suffisante en matière de réduction des impacts de l'urbanisation. En ce qui concerne les zones humides, le nombre et la répartition des sondages doivent être davantage justifiés au regard de la topographie des zones. En l'état, la carte communale ne garantit pas l'absence de zone humide sur les secteurs voués à l'urbanisation.

L'évaluation environnementale indique que des espèces protégées nichent dans une parcelle adjacente à un secteur ouvert à l'urbanisation. Les aménagements futurs du secteur pourront être soumis à dérogation à la destruction d'espèces protégées.

3. Procédure

Je vous rappelle que conformément aux dispositions des articles L.163-6 et L.163-7 du code de l'urbanisme, la carte communale est co-approuvée par la commune et l'État. Aussi, il n'y a pas d'étape de consultation des personnes publiques associées.

En revanche, la carte communale devra être soumise à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Celle-ci peut être saisie par courriel à l'adresse ddtm-cdpenaf@gironde.gouv.fr

La chambre d'agriculture et la mission régionale d'autorité environnementale ont déjà été consultées. Il pourra être nécessaire de saisir ces instances pour leur expliquer les modifications qui vont être apportées au dossier.

Les remarques ci-dessus ne remettent pas en cause le projet dans son ensemble. Celui-ci nécessite d'être retravaillé dans l'optique d'une meilleure intégration des objectifs de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Mon service reste à votre écoute pour vous apporter l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires afin de finaliser ce document, et pour une prochaine réunion d'échange.

La cheffe de l'unité d'aménagement
du Médoc,



Cécile Schneider

Copie : Sous-Préfet de Lesparre-Médoc

