

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet d'élaboration de la
carte communale de Saint-Julien-Beychevelle (Gironde)**

Avis NA-2025-007418/A PP

Porteur du Plan : Commune de Saint-Julien-Beychevelle

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 17 octobre 2025

Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 24 novembre 2025

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à M. Pierre LEVAVASSEUR.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de carte communale de la commune de Saint-Julien-Beychevelle.

L'élaboration de la carte communale est soumise à évaluation environnementale au titre de l'article R. 104-15 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences de la carte communale sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

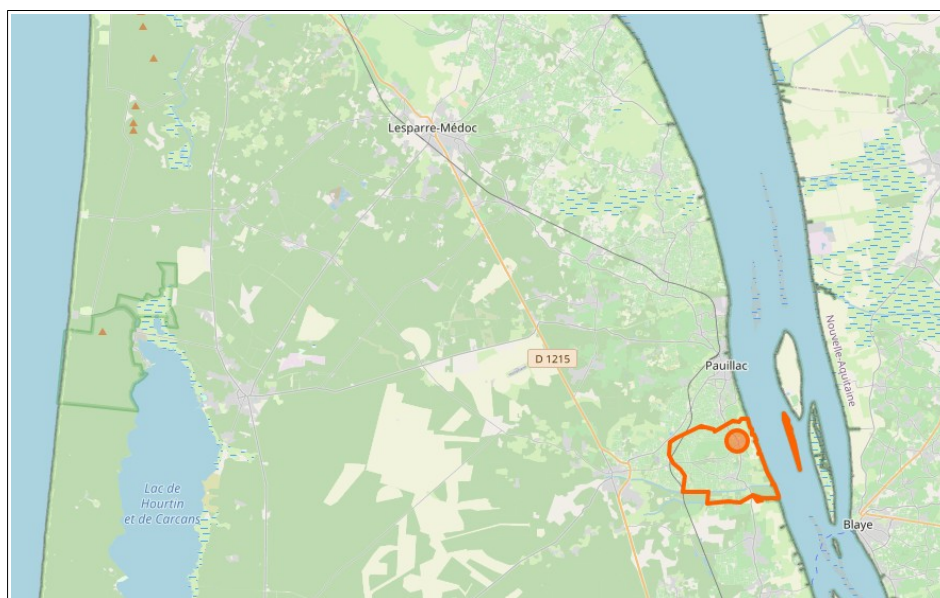
A. Localisation et contexte des documents en vigueur

Saint-Julien-Beychevelle est une commune rurale et viticole située dans le département de la Gironde, à 25 kilomètres de Lesparre-Médoc et à cinq kilomètres de Pauillac. Elle compte 621 habitants (INSEE 2022) répartis sur un territoire de 1 630 hectares.

La commune est membre de la communauté de communes Médoc-Cœur-de-Presqu'île qui regroupe 18 communes et 30 896 habitants en 2022. Elle est membre du parc naturel régional (PNR) Médoc dont l'objectif est de valoriser les richesses environnementales et le patrimoine médocain.

Actuellement soumise au règlement national d'urbanisme (RNU), elle a engagé l'élaboration de sa carte communale le 31 janvier 2023. Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Médoc 2033, ayant fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe le 14 octobre 2020 et approuvé le 19 novembre 2021.

Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) du SMERSCoT (le syndicat mixte du SCoT) est en cours d'élaboration depuis 2020.



*Localisation de la commune de Saint-Julien-Beychevelle
(Sources : OpenStreetMap)*

La commune est constituée des bourgs de Saint-Julien et de Beychevelle, de hameaux et de nombreux domaines et châteaux viticoles. Le bourg de Saint-Julien s'est développé le long de la route départementale RD 2 desservant Pauillac, celui de Beychevelle le long de la RD 101 rejoignant Saint-Laurent-Médoc. La structure économique et urbaine des bourgs de Saint-Julien et de Beychevelle est marquée par la présence d'établissements viticoles en cœur de bourg.

La commune fait partie du bassin de vie de Pauillac et de la zone d'emploi de Lesparre-Médoc. Elle compte 624 emplois en 2020, notamment liés à la viticulture, pour 311 actifs.

¹ Avis n°2020ANA114 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2020_9960_scot_medoc_mrae_signe-2.pdf

Située en rive gauche de l'estuaire de la Gironde, Saint-Julien-Beychevelle est une commune littorale au sens de la loi du 3 janvier 1986 et comporte deux ports sur l'estuaire. Le paysage alterne entre vignes sur les hauteurs et marais estuariens (prairies et boisements). Les paysages viticoles couvrent des surfaces étendues au relief doux. La commune est concernée par les sites Natura 2000 *Marais du Haut-Médoc* au sud et *Estuaire de la Gironde* à l'est désignés au titre de la directive « Habitats, faune, flore » et par quatre zones naturelles d'intérêts écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).

B. Description du projet communal

Le projet de carte communale envisage l'accueil de 41 habitants supplémentaires et la production de 19 logements à l'horizon 2035 selon les objectifs fixés par le SCoT, soit une croissance annuelle moyenne de la population de 0,68 %. Le développement urbain est prévu dans les bourgs de Saint-Julien et de Beychevelle.

C. Principaux enjeux relevés par la MRAe

Le dossier fait ressortir un territoire caractérisé par les principaux enjeux suivants :

- une vacance de logements importante à résorber ;
- des boisements, réservoirs de biodiversité à enjeux écologiques forts à préserver ;
- des arbres remarquables, des alignements d'arbres et des haies bocagères, porteurs d'enjeux écologiques et paysagers forts à préserver et à valoriser ;
- une vulnérabilité du territoire aux risques d'inondation et de retrait-gonflement des argiles à prendre en compte.

D. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le dossier analyse dans un chapitre spécifique et au fil des différentes parties du rapport de présentation, la compatibilité du projet de carte communale avec le SCoT Médoc 2033.

La MRAe recommande de compléter le rapport par une analyse de la compatibilité du projet avec les documents suivants :

- le SRADDET² Nouvelle-Aquitaine en vigueur depuis le 13 novembre 2024 ;
- le SDAGE³ Adour-Garonne ;
- les SAGE⁴ Nappes profondes de la Gironde et Estuaire de la Gironde et milieux associés.

II. Contenu du dossier, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de carte communale

A. Remarques générales

Sur la forme, le rapport de présentation du projet de carte communale de Saint-Julien-Beychevelle répond aux obligations issues des articles R. 161-2 et R. 161-3 du Code de l'urbanisme. Les différentes thématiques abordées dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement sont proportionnées et clairement présentées.

La MRAe souligne la qualité des nombreuses cartographies venant illustrer et appuyer les explications textuelles et permettant ainsi d'assurer une bonne accessibilité des spécificités du territoire et du projet au public.

Le résumé non technique reprend les principaux éléments du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement et permet au public de prendre connaissance, de manière claire et accessible, du projet de développement communal et de ses effets sur l'environnement.

B. Qualité de l'évaluation environnementale

1. Méthode de diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolutions

Le rapport indique que la commune connaît une déprise démographique depuis 1968 résultant d'un déficit migratoire. Son taux d'évolution démographique est de - 0,14 % entre 2014 et 2020 (+ 0,9 % par an entre 2016 et 2022 selon l'INSEE).

2 SRADDET : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

3 SDAGE : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

4 SAGE : schéma d'aménagement et de gestion des eaux

Il est dénombré 412 logements en 2020, dont 270 résidences principales (65 % du parc), 23 résidences secondaires (6 %) et une part significative de logements vacants avec 119 logements vacants (29 % du parc selon l'INSEE). Une analyse détaillée de la vacance figurant dans le rapport, a permis d'évaluer un nombre de 64 logements vacants dont 13 logements mobilisables et 51 logements appartenant à des propriétés viticoles ne souhaitant pas leur remise sur le marché.

Le rapport évoque un parc de logements anciens ; 60 % des constructions étant antérieures à 1970. L'activité viticole a tendance à gagner sur la vocation résidentielle des bourgs avec la transformation de certaines habitations en bâtiments agricoles ou leur démolition pour l'implantation de la vigne. Le dossier indique une taille des ménages de 2,28 en 2020, supérieure au niveau départemental de 2,11.

2. Méthode d'analyse des solutions alternatives

Quatre scénarios de développement ont été étudiés à un horizon de 10 ans :

- une hypothèse basse qui prévoit une croissance annuelle de -1,2 % (soit une perte de 67 habitants en 2035) correspondant aux périodes 1968-2020 et 1999-2020 ;
- une hypothèse médiane, à -0,6 % (soit une perte de 34 habitants en 2035), correspondant à la tendance réduite de moitié des périodes 1968-2020 et 1999-2020 ;
- une hypothèse haute, à +0,34 % (soit un gain de 20 habitants en 2035), correspondant à l'hypothèse du SCoT divisée par deux ;
- une hypothèse à +0,68 % (soit un gain de 41 habitants en 2035), fondée sur les objectifs fixés par le SCoT.

Le rapport de présentation précise la part de logements qui permettra l'accueil des nouvelles populations et la part nécessaire au maintien de la population déjà installée dans la commune (ou point mort⁵) pour chacune des hypothèses.

Selon le rapport, alors que le dossier fait état d'une baisse continue de la population depuis 1968, la commune souhaite inverser la tendance démographique à l'œuvre, et vise une stabilisation voire un gain de population, l'objectif étant d'éviter la perte de logements et de permettre la production de quelques logements neufs.

La collectivité a retenu le scénario de croissance le plus élevé (+ 0,68 % par an), qui correspond aux hypothèses du SCoT avec une augmentation de population de 41 habitants à l'horizon 2035 et un objectif de production de 19 logements et de mobilisation supplémentaire de seulement deux logements vacants.

La MRAe considère que la mobilisation d'un nombre de logements vacants plus important permettrait de réduire les besoins en logements neufs à construire.

Une carte communale autorise le changement de destination des bâtiments agricoles pour de l'habitat⁶. Le rapport de cette carte communale aurait ainsi dû présenter une évaluation du nombre de bâtiments concernés susceptible de changer de destination. Une partie de ce potentiel pourrait être comptabilisée dans les logements mobilisables et venir en déduction des logements neufs à construire.

La MRAe recommande de réévaluer à la hausse le nombre de logements vacants mobilisables et d'estimer le nombre de bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat afin de réduire le nombre de logements restant à construire et réduire d'autant le besoin de consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF).

Selon le rapport, l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis a porté sur les enveloppes urbaines des bourgs. Cependant, les critères de définition de l'enveloppe urbaine existante ne sont pas précisés et son périmètre n'est pas cartographié. Il convient d'expliquer la méthodologie employée pour délimiter précisément l'enveloppe urbaine et pour évaluer les capacités de densification des parties urbanisées des bourgs en cohérence.

Le rapport comporte des cartes des zones constructibles U envisagées superposées aux zones du plan de prévention du risque inondation (PPRI) et aux parcelles viticoles en appellation d'origine contrôlée (AOC). Cependant, il ne comporte pas de cartes superposant les parcelles densifiables, les sensibilités environnementales et les servitudes diverses. La MRAe rappelle que l'identification des parcelles densifiables doit tenir compte des contraintes d'urbanisation connues⁷.

5 Point mort : évaluation du nombre de logements qui ont été nécessaires, sur une période donnée, pour permettre le maintien de la population présente au début de cette période. Le calcul doit expliciter la prise en compte du phénomène de desserrement des ménages, du potentiel issu du renouvellement du parc de logements existants et du maintien de la fluidité des parcours résidentiels (nombre de logements vacants et de résidences secondaires)

6 Article L. 161-4 du Code de l'urbanisme

7 Les critères retenus peuvent concerner les densités, les accès, le raccordement aux réseaux, les contraintes environnementales liées notamment aux activités agricoles incompatibles avec l'habitat, les milieux naturels à préserver, la prise en compte des risques, les composantes paysagères à valoriser.

Selon le rapport, le potentiel d'urbanisation est très faible et correspond à des espaces de jardins. Le rapport ne présente pas le potentiel de densification urbaine des parties actuellement urbanisées retenues, en surface et en nombre de logements réalisables.

La MRAe demande de préciser les parcelles susceptibles d'être urbanisées en densification ou au contraire écartées, afin que le potentiel foncier mobilisable pour l'habitat en densification des espaces urbanisés soit clairement évalué et justifié.

3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

Le rapport met en avant la mise en œuvre d'une méthodologie visant à éviter les incidences environnementales du projet de carte communale, notamment en s'appuyant sur une analyse territorialisée des enjeux et sur les résultats d'investigations naturalistes et d'inventaires zones humides sur les secteurs de développement urbains envisagés. Il privilégie la préservation de la trame verte et bleue, des paysages, des espaces agricoles, la prévention des risques et des nuisances, la prise en compte de la loi Littoral. Selon le dossier, les sites de développement retenus présentent des enjeux jugés faibles.

Le rapport présente une cartographie⁸ de synthèse des milieux naturels, une hiérarchisation de leur intérêt écologique (de faibles à forts) et le résultat des investigations par secteur de projet de développement urbains envisagés. Cela permet d'identifier rapidement les secteurs à plus forts enjeux. Les dates des investigations portant sur les habitats, la faune, la flore et les zones humides réalisées sur les secteurs de projet ne sont pas précisées.

La MRAe recommande de préciser la méthodologie de caractérisation des habitats naturels, des espèces faune/flore associées et des zones humides afin de justifier que les investigations ont été réalisées sur une période favorable à l'observation de la biodiversité et représentative de leur cycle biologique⁹.

Le rapport préconise en outre la mise en œuvre de mesures réglementaires permettant de préserver des éléments naturels à enjeux écologiques et paysagers. Le rapport présente à cet effet un inventaire cartographique exhaustif des arbres remarquables, des alignements d'arbres et des haies bocagères les plus significatifs à préserver. Cependant, le projet de carte communale ne prévoit pas de disposition réglementaire en cohérence.

La MRAe demande de préserver les éléments naturels patrimoniaux identifiés par le recours à l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme.

4. Dispositif de suivi

Le rapport de présentation propose un système d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre de la carte communale couvrant les évolutions démographiques, en matière de logements (rythme de la construction neuve, évolution de la vacance), de consommation d'espaces, de mobilité, de ressource en eau, de consommation et de production d'énergie.

La MRAe recommande de compléter le système d'indicateurs proposé, qui constitue un élément important de l'évaluation en continu du document d'urbanisme, par des indicateurs portant sur les évolutions du patrimoine bâti et naturel à enjeu de préservation identifié.

III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de carte communale

A. Consommation d'espaces et densités

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine en vigueur depuis le 13 novembre 2024, considère que le territoire du SCoT Médoc 2033 doit s'inscrire, pour la période 2021-2031, dans un objectif de réduction de 55 % de la consommation d'espaces par rapport à 2011-2021. Pour la période 2031-2041, l'objectif visé au niveau régional est une réduction d'au moins 30 % du rythme d'artificialisation des sols par rapport à 2021-2031. De plus, la loi du 20 juillet 2023 a instauré la possibilité aux communes de consommer un hectare de surface agricole, naturelle et forestière.

Selon le rapport, la commune n'a fait l'objet d'aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) entre 2011 et 2021. Les espaces NAF potentiellement consommés sur la période 2021 – 2025 ne sont pas mentionnés.

⁸ Rapport de présentation pages 96 et 97

⁹ Voir notamment le Guide de Nouvelle Aquitaine pour la prise en compte de la réglementation des espèces protégées dans les projets d'aménagement et d'infrastructures édité en 2021 : https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide_nouvelle-aquitaine_pour_la_prise_en_compte_de_la_reglementation_especes_protegees.pdf

Pour la réalisation des logements, le dossier évalue un besoin de 2,28 hectares, potentiellement en densification et en extension des enveloppes urbaines des bourgs, en se référant à un besoin de 1 200 m² par logement (soit pour 19 logements, une densité de 8,3 logements à l'hectare). La densité envisagée par le projet est faible, proche de la densité bâtie moyenne observée sur la commune (7,1 logements à l'hectare). **La MRAe recommande de revoir à la hausse la densité retenue dans le souci d'optimiser le foncier mobilisé et de réduire la consommation d'espaces.**

Le projet de carte communale mobilise 2,35 hectares en dents creuses et en divisions parcellaires, dont environ 1,5 hectare sur les fonds de jardin en périphérie des bourgs que la MRAe considère comme des espaces NAF faute de définition de l'enveloppe urbaine claire. Le rapport y évalue un potentiel de réalisation de 17 à 22 logements, sans tenir compte de la rétention foncière observée sur les bourgs.

La MRAe recommande d'indiquer la surface NAF consommée entre 2021 et 2025. Il convient ensuite de revoir à la baisse les surfaces constructibles afin de s'inscrire dans les perspectives de réduction de la consommation d'espaces sur la période 2021-2031 du SRADDET en vigueur.

B. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau

a) Eau potable et défense incendie

Le rapport indique que la commune est classée en zone de répartition des eaux (ZRE), qui caractérise un déséquilibre durable entre la disponibilité de la ressource en eau et les besoins en eau des usages et des milieux aquatiques.

L'alimentation en eau potable du territoire provient d'un forage situé sur Pauillac captant la nappe profonde de l'Eocène déficitaire et concerné par un périmètre de protection de captage. Le rendement des réseaux d'adduction est évalué à 87,7 % en 2023. Selon le dossier, la ressource en eau est suffisante pour l'accueil de nouvelles populations envisagé sur Saint-Julien-Beychevelle et les autres communes de la communauté de communes Médoc-Cœur-de-Presqu'île, étant précisé que les volumes prélevés dans la nappe de l'Eocène (491 874 m³ en 2024) sont inférieurs aux volumes autorisés (730 000 m³).

Concernant la défense incendie, le rapport fournit une cartographie des ouvrages de défense existants et leur état de fonctionnement en 2023. En complément, le rapport¹⁰ montre que les secteurs constructibles sont suffisamment couverts par cette défense incendie.

b) Gestion des eaux usées

Les effluents sont traités par la station d'épuration communale d'une capacité nominale de 14 550 équivalents habitants (EH). Elle traite également les effluents vinicoles. Selon le dossier, la station d'épuration, surdimensionnée¹¹, est en capacité de traiter les effluents supplémentaires générés par l'apport de population envisagé.

Le dossier précise que quelques constructions (15 habitants desservis en 2023) relèvent de l'assainissement autonome avec un taux de conformité de 60 % en 2024.

C. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels et les continuités écologiques

Saint-Julien-Beychevelle est concernée par deux sites Natura 2000 et quatre ZNIEFF, par des boisements (7,7 % du territoire) et des prairies bocagères (7,1 % du territoire), milieux constitutifs de continuités écologiques à enjeux forts. La commune est également concernée par un réseau hydrographique caractérisé par la présence de cours d'eau, de canaux et de fossés, en réseau, tels que le ruisseau de Juillac, le Chenal-du-Milieu et la Jalle-du-Nord.

Le rapport mentionne que les cours d'eau, leurs ripisylves et les prairies humides abritent une avifaune protégée représentée notamment par la Cisticole des joncs ainsi qu'un cortège d'amphibiens protégés tel que le crapaud épineux et le Pélodyte ponctué. Ces milieux patrimoniaux abritent également le Cuivré des marais, espèce protégée de lépidoptère.

Le rapport¹² comporte une cartographie de localisation des zones humides potentielles du territoire communal. La commune est notamment concernée par des prairies et des boisements humides et les zones humides des marais de Beychevelle et du Merich. Ces zones de pré-localisation de zones humides ne constituent toutefois qu'une base de travail pour la réalisation d'un inventaire afin de confirmer leur présence effective sur le territoire de Saint-Julien-Beychevelle et leurs fonctionnalités. Un inventaire de terrain a été réalisé sur les zones constructibles pour affiner et actualiser ce travail d'identification.

10 Rapport de présentation tome 2 page 27

11 La charge maximale en entrée de la station d'épuration était de 6 538 EH en 2023.

12 Rapport de présentation page 75

Le projet de carte communale de Saint-Julien-Beychevelle ne prévoit pas de zones constructibles au sein des sites Natura 2000 et des ZNIEFF. Les arbres remarquables, les alignements d'arbres et les haies bocagères ont fait l'objet d'un inventaire afin de contribuer à la préservation des continuités écologiques et du paysage. Le plan de zonage de la carte communale ne comporte aucune mesure réglementaire permettant de garantir la préservation de ce patrimoine naturel et devra être complété.

Le rapport présente une analyse du fonctionnement écologique du territoire et des cartes¹³ des continuités écologiques déclinées à l'échelle communale. Les prairies et les boisements humides constituent des réservoirs de biodiversité d'importance intercommunale à préserver. Le réseau hydrographique, les haies bocagères, les arbres remarquables et les alignements d'arbres sont également les éléments de continuités écologiques les plus notables à préserver. Le rapport¹⁴ comporte une carte superposant les secteurs constructibles avec la trame verte de bleue.

La mise en œuvre des protections réglementaires des éléments de continuités écologiques les plus notables dans le plan de zonage permettra d'appuyer les analyses concluant que le projet de carte communale n'a pas d'incidence sur les continuités écologiques identifiées.

D. Prise en compte des incidences sur le paysage et le patrimoine bâti

L'analyse paysagère, détaillée et illustrée, permet d'appréhender aisément les caractéristiques paysagères et l'organisation urbaine du territoire communal qui s'inscrit au sein de l'unité paysagère de « l'estuaire et ses rivages », selon l'atlas des paysages de la Gironde.

Saint-Julien-Beychevelle compte des édifices protégés au titre des monuments historiques, de vastes unités viticoles avec un bâti patrimonial remarquable (château, dépendances, parcs arborés) et un petit patrimoine bâti d'intérêt (croix, murs, quais). Les marais sont mis en scène comme un espace jardiné, jusque dans les ports estuariens. Le dossier décrit et permet de localiser ce patrimoine à préserver.

Le rapport met en évidence des enjeux paysagers relatifs à la préservation de la qualité paysagère des entrées de ville, notamment par la présence des châteaux et des points de vue remarquables à préserver. **Il convient de compléter le rapport par une cartographie des secteurs à enjeu paysager à préserver.** Le projet de carte communale prévoit un développement de l'urbanisation limité le long des axes routiers principaux (RD 2 et RD 101) afin de préserver les coupures d'urbanisation et la qualité paysagère des entrées de ville.

La MRAe recommande de préciser dans le rapport de quelle manière le projet de carte communale garantit la préservation du patrimoine bâti et naturels et des points de vue remarquables identifiés.

E. Prise en compte des risques et nuisances

Saint-Julien-Beychevelle, concernée par le risque d'inondation lié aux crues de l'estuaire, est couvert par un plan de prévention des risques inondation (PPRI) du Médoc centre approuvé en 2003. Les zones inondables longent l'estuaire et remontent le long du Chenal du Milieu, au sud du bourg de Beychevelle.

Les zones urbaines de la carte communale sont délimitées en dehors des secteurs exposés au risque d'inondation. Le plan de zonage comporte une trame graphique représentant les zones exposées. Une carte superposant les zones à risques et les espaces urbanisés facilite l'appréhension par le public des secteurs exposés au risque.

Le territoire est également concerné par le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique et par le phénomène de retrait et gonflement des argiles (aléa moyen à fort), pour lesquels le dossier expose utilement les dispositions constructives à mettre en œuvre sur les secteurs concernés.

Le SCoT¹⁵ impose un espace tampon non bâti de 30 mètres minimum sans traitement phytosanitaire entre espaces bâtis et zones viticoles afin d'éviter les nuisances et les conflits d'usage. Selon le dossier, les zones constructibles, délimitées en suivant le découpage parcellaire, ne prennent pas en compte ce recul.

La MRAe recommande de reconsidérer les limites des zones constructibles afin de prendre en compte le recul de 30 mètres imposé par le SCoT en lisières avec les espaces viticoles.

Concernant les nuisances, le rapport identifie un territoire sensible aux émissions sonores liées au trafic routier sur la RD 2. Les espaces constructibles des bourgs délimités dans la carte communale sont éloignés des zones exposées au bruit.

13 Rapport de présentation pages 89 et 90

14 Rapport de présentation tome 2 page 18

15 Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT : Prescriptions P.1.1.3 et P.2.3.3

F. Déclinaison de la loi « Littoral »

Les zones urbanisables sont délimitées au sein des bourgs de Saint-Julien et de Beychevelle qualifiés de « villages » au sens de la loi Littoral en prenant en compte les coupures d'urbanisation et les espaces remarquables de l'estuaire. Elles sont situées en retrait de la bande des 100 mètres.

Une partie du bourg de Saint-Julien est située dans les espaces proches du rivage. Le potentiel constructible y est limité (428 m²).

G. Prise en compte du changement climatique

Le secteur des transports est le principal émetteur de gaz à effet de serre (GES) sur le territoire, suivi du secteur agricole.

Selon le rapport, la commune est dépendante de l'usage de la voiture individuelle, l'offre en transports collectifs étant inexistante sur le territoire. L'offre de desserte la plus proche par le train et le bus se situe à Pauillac. La commune ne dispose pas d'aménagements cyclables. Le développement urbain envisagé se concentre sur les bourgs limitant ainsi les déplacements. Il préserve également les espaces agricoles et naturels participant à la séquestration du carbone.

Le rapport évoque l'intensification des périodes de sécheresse et de la vulnérabilité des secteurs sensibles aux phénomènes de retrait et gonflement de l'argile avec le réchauffement climatique. Il présente des cartographies montrant les îlots de fraîcheur naturels à préserver constitués des marais, des prairies humides et des boisements situés au sud du territoire et le long de l'estuaire. Il met également en évidence les îlots de chaleur qui se concentrent au sein des vignes et des zones urbanisées dépourvues de couverture végétale.

La commune comporte deux sites de production d'énergie renouvelable photovoltaïque (113 MWh en 2022). Le rapport identifie un potentiel de valoriser des sous-produits de la vigne pour le développement de la filière bois-énergie.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet d'élaboration de la carte communale de Saint-Julien-Beychevelle vise à encadrer le développement du territoire à l'horizon 2035, en envisageant l'accueil de 41 habitants supplémentaires et la construction de 19 logements. Le projet prévoit le développement résidentiel du territoire dans les bourgs de Saint-Julien et de Beychevelle.

Le rapport doit préciser la méthodologie mise en œuvre (définition de l'enveloppe urbaine, des densités, de la capacité de densification, de la prise en compte d'une zone tampon de 30 mètres) et faire évoluer le projet de carte communale le cas échéant, afin de mieux montrer l'engagement de la carte communale dans une trajectoire de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers compatible avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et la loi Climat et résilience.

Le dossier présenté permet d'apprécier les enjeux du territoire, en particulier les forts enjeux écologiques et paysagers. Les choix de développement sont fondés sur la mise en œuvre d'une démarche d'évitement et de réduction des impacts qui mérite d'être poursuivie. Il convient à cet égard, et dans le contexte de changement climatique, de protéger réglementairement dans la carte communale les éléments bâtis et naturels patrimoniaux identifiés.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

À Bordeaux, le 16 janvier 2026

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Pierre Levavasseur