

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet d'élaboration de la carte
communale de la commune de Saint-Christoly-Médoc (33)**

Avis NA-2025-010548/A PP

Porteur du Plan : commune de Saint-Christoly-Médoc

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 15 décembre 2025

Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 20 janvier 2026

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-Christoly-Médoc (33).

La carte communale étant susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000, elle a fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article R. 104-15 du Code de l'environnement.

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.

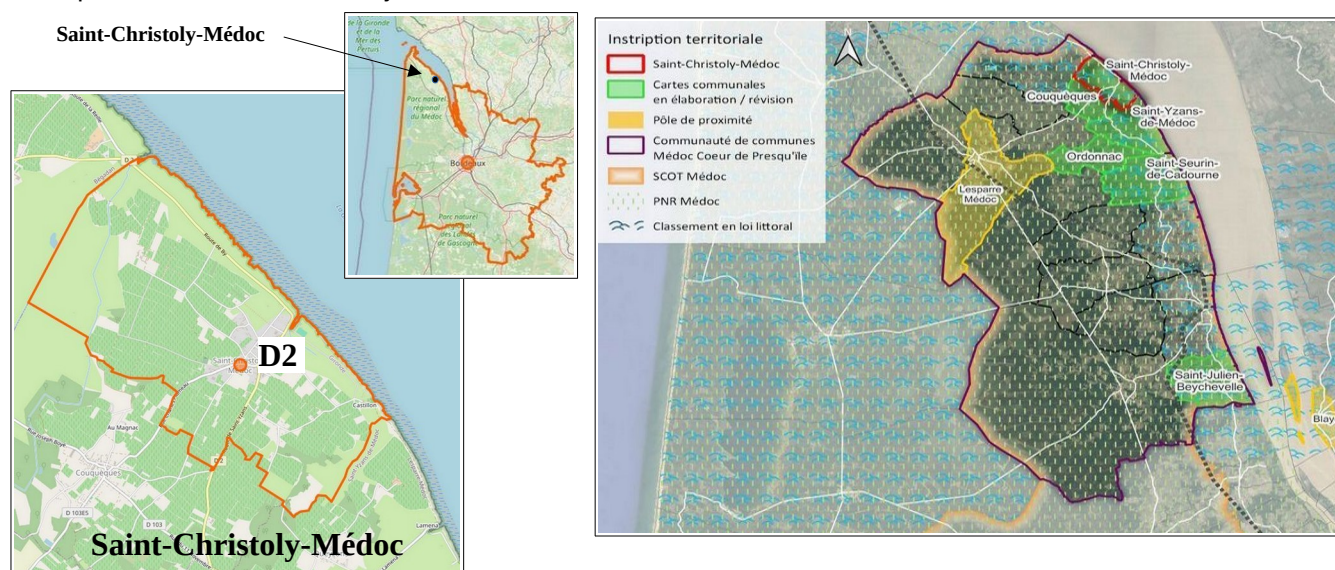
La démarche a pour but d'évaluer les incidences de la carte communale sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser (ERC) ses incidences négatives.

A. Localisation et contexte des documents en vigueur

Située dans le département de la Gironde, la commune de Saint-Christoly-Médoc compte 286 habitants en 2022 selon l'INSEE sur un territoire de 7,6 km². Elle est membre de la communauté de communes Médoc-Cœur-de-Presqu'île qui regroupe dix-huit communes et compte 30 552 habitants en 2020. La commune fait partie des communes les moins peuplées de l'intercommunalité.

La commune a prescrit l'élaboration de la carte communale le 4 novembre 2022. Le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique actuellement sur le territoire communal. Saint-Christoly-Médoc est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Médoc 2033 (29 communes). Le SCoT a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe en date du 14 octobre 2020 et a été approuvé le 19 novembre 2021. Il identifie Saint-Christoly-Médoc comme « un village » de l'unité « Médoc-Cœur-de-Presqu'île » au sein de l'armature territoriale.

Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) du SMERSCoT (le syndicat mixte du SCoT) a été arrêté le 25 septembre 2025 et a fait l'objet d'un avis² de la MRAe en date du 3 février 2026.



Localisation de la commune de Saint-Christoly-Médoc dans le département de la Gironde (en haut à gauche) et au sein de la communauté de communes Médoc-Cœur-de-Presqu'île et du SCoT Médoc 2033 (à droite)
(Source : Rapport de présentation-tome 1.1, page 8, et OpenStreetMap)

Le territoire communal est rural et viticole, bordé par l'estuaire de la Gironde. Il est marqué par les milieux viticoles à l'ouest et au nord, les marais et les milieux estuariens et se situe dans le parc naturel régional (PNR) du Médoc, composé de 51 communes. Saint-Christoly-Médoc est une commune littorale au sens de la loi du 3 janvier 1986.

- 1 Le SCoT Médoc a fait l'objet de l'avis de la MRAe n°2020ANA114 du 14 octobre 2020 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2020_9960_sco_t_medoc_mrae_signe-2.pdf
- 2 <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/view-document/13444?prevPage=%23%2Fpublic%2FportalReviews%3FsearchAll%3D8354>

La commune est desservie par la route départementale RD2 dans le bourg, un des axes principaux du Médoc. La gare de Lesparre-Médoc, la plus proche, est située à 15 minutes du bourg.

Le territoire communal est concerné par deux sites Natura 2000 *Marais du Haut Médoc* et *Estuaire de la Gironde*, désignés au titre de la Directive « Habitats-Faune-Flore ». La commune est également concernée par trois zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) « *Palus de By* », au nord et « *Palus de la grêle* », au sud, de type 1 ainsi que « *Estuaire de la Gironde* », de type 2.

B. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le dossier présente l'articulation du projet de carte communale avec les orientations du SCoT Médoc 2033. Il évoque également la compatibilité du projet avec la trame verte et bleue du SRADDET³ Nouvelle-Aquitaine.

Dans son projet d'accueil à l'horizon 2036, le SCoT en vigueur fixe un taux de croissance annuel moyen de 0,6 % sur la période 2014-2036 pour les villages de l'unité, parmi l'ensemble des territoires qui le compose.

Il convient de présenter la compatibilité de la carte communale avec le PCAET arrêté.

C. Principaux enjeux

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

- la présence de réservoirs de biodiversité constitués des sites Natura 2000 et des ZNIEFF ainsi que la protection de la trame verte et bleue communale ;
- la préservation des paysages ;
- une vacance de logements importante à résorber ;
- les risques d'inondation par débordement de cours d'eau, de retrait-gonflement des argiles ainsi que les nuisances sonores de la route départementale RD103E5, dans le bourg.

D. Description du projet communal

Le projet communal consiste à accueillir 19 habitants supplémentaires et à créer un maximum de 22 logements sur la base de 1,75 personne par ménage à l'horizon 2035 en cohérence avec les objectifs du SCoT, soit une croissance annuelle moyenne de la population de 0,68 %. Le développement urbain est privilégié dans le bourg, en densification du tissu bâti et en continuité de l'existant. Il consiste à :

- mobiliser les dents creuses, localisées au niveau du bourg ;
- épaissir l'enveloppe bâtie existante au niveau de la rue du 19 mars 1962 en mobilisant un foncier agricole d'une superficie de 4 247 m², en extension.

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

A. Remarques générales

Sur la forme, le dossier du projet d'élaboration de carte communale de Saint-Christoly-Médoc répond aux obligations issues des articles R. 161-2 et R. 161-3 du Code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation est scindé en trois⁴ tomes faisant l'objet d'un sommaire et d'une pagination indépendants. Cette présentation nuit à une appréhension globale du dossier. Il convient donc d'ajouter un sommaire unifié et détaillé dans le rapport de présentation afin de faciliter la localisation des informations recherchées.

Les différentes thématiques abordées par le diagnostic sont proportionnées, clairement présentées et illustrées par des cartes, photos et graphiques qui facilitent la compréhension du projet d'élaboration de la carte communale.

³ SRADDET : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

⁴ Les titres des tomes sont les suivants : tome 1.1-Diagnostic, état initial de l'environnement, explication des choix, articulation, tome 1.2-Incidences, mesures ERC, indicateurs de suivi, tome 1.3-Résumé non technique

B. Qualité de l'évaluation environnementale

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

Le dossier décrit les principales caractéristiques du territoire (habitat-logement, économie-commerces-équipements, transports et mobilités, urbanisme et patrimoine, biodiversité et trame verte et bleue, paysage, ressources, air et énergie, et les risques). Il présente l'évolution socio-démographique, le bilan de la consommation d'espace ainsi que le projet communal.

La croissance démographique est en baisse depuis 1968 jusqu'en 2020, enchaînant des périodes de gain et de perte de population (-16 habitants sur la période 2014-2020). Le taux de variation annuel moyen de la population selon l'INSEE de -0,93 % par an pour la période 2014-2020 est en augmentation par rapport à la période 2009-2014 (-0,35 % par an). Le dossier précise que ce taux est positif sur la période 2014-2024, en considérant une population de 307 habitants en 2024.

La taille des ménages est passée de 2,62 à 1,88 personne par ménage entre 1968 et 2020.

Il est dénombré 221 logements en 2020, dont 147 résidences principales (67 % du parc), 43 résidences secondaires (19 %) et 31 logements vacants (14 %). Les fichiers fonciers font état de 37 logements vacants en 2023, ramenés à 19 logements vacants, après une analyse communale fine selon le dossier. Seulement deux logements vacants sont comptés à reprendre dans le projet d'élaboration de carte communale, sans justification.

Le dossier présente de manière proportionnée les principales caractéristiques du territoire communal au travers des classements existants (trame verte et bleue, Natura 2000, ZNIEFF, PNR, PPRI⁵) et des documents en vigueur (SRADDET, SCoT, SDAGE Adour-Garonne 2022-2027, SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés, SAGE Nappes Profondes de Gironde) ainsi que la prise en compte de la loi « Littoral ».

Des investigations portant sur les habitats, la faune et la flore ont été menées sur les secteurs de développement urbains envisagés. Cependant les dates de réalisation ne sont pas précisées. Les sols des secteurs envisagés ne sont pas caractéristiques de zone humide, après sondages pédologiques réalisés le 17 avril 2025. L'identification des zones humides sur le territoire a été réalisée lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

La MRAe recommande de préciser la méthodologie de caractérisation des habitats naturels et des espèces faune/flore associées afin de justifier que les investigations ont été réalisées sur une période favorable à l'observation de la biodiversité et représentative de leur cycle biologique⁶. Elle recommande également de préciser si les secteurs de développement urbains envisagés sont concernés par des zones humides floristiques à caractériser selon les dispositions de l'article L. 211-1⁷ du Code de l'environnement, et ce, dès le stade de la planification. Cette analyse est essentielle pour s'assurer que les zones constructibles retenues dans le projet communal n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement.

2. Méthode d'analyse des solutions alternatives

Quatre hypothèses de croissance démographique du territoire ont été étudiées à l'horizon 2035 :

- une hypothèse basse prévoit une croissance annuelle de -0,65 % (-17 habitants) correspondant à la tendance connue sur les périodes 1968-2020 et 1990-2020 ;
- une hypothèse médiane prévoit une croissance annuelle de -0,35 % (-9 habitants) correspondant à la tendance connue sur la période 2009-2020 ;
- une hypothèse haute prévoit une croissance annuelle de +0,34 % (+9 habitants) correspondant à l'hypothèse SCoT divisée par deux ;
- une hypothèse SCoT prévoit une croissance annuelle de +0,68 % (+19 habitants) correspondant à la projection du SCoT, allant au-delà des dynamiques connues de la commune.

5 PPRI : plan de prévention du risque inondation

6 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

7 Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». La zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologique ou floristique.

La commune a fait le choix de retenir la quatrième hypothèse, celle du SCoT correspondant à une croissance démographique de 0,68 %, une augmentation de population de 19 habitants et la production de 22 logements maximum, et la mobilisation de deux logements vacants.

Les orientations du SCoT prévoient une croissance démographique de 0,6 % par an entre 2020 et 2028 et 0,7 % par an entre 2028 et 2036 pour les villages « Médoc-Cœur-de-Presqu'île ». Le SCoT ne prévoit pas une croissance plus soutenue spécifique par commune, selon le dossier.

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'habitat⁸. Le dossier n'évalue pas le nombre de bâtiments concernés susceptibles 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 pour permettre de réduire le nombre de logements à construire.

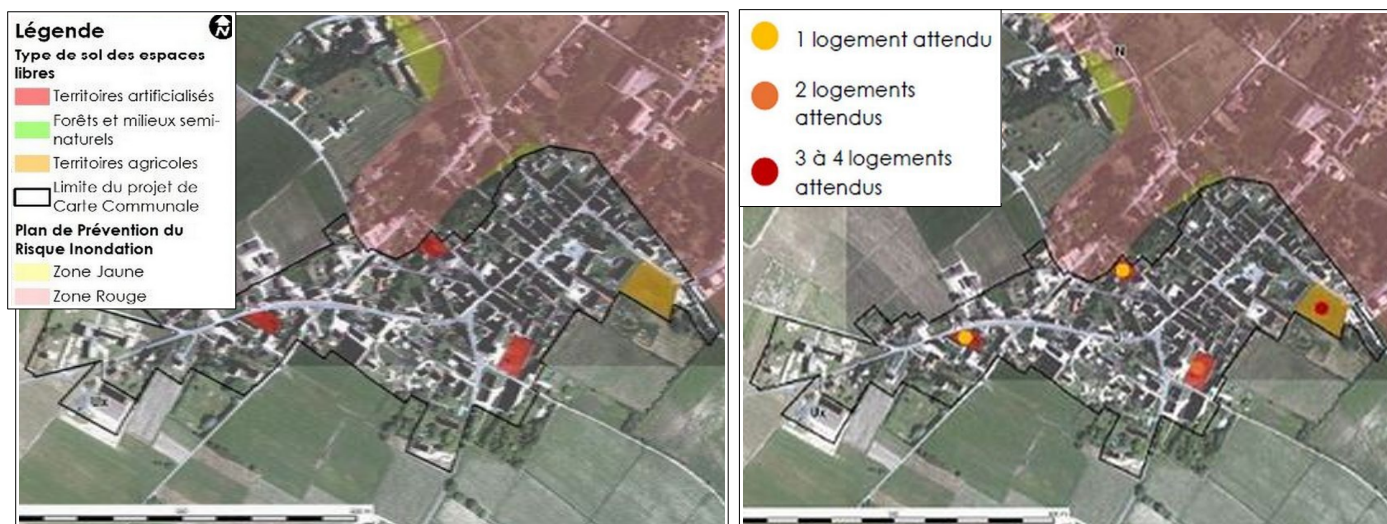
Le dossier évalue le nombre de logements destinés à l'accueil de nouvelles populations et le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population existante sur la base du calcul de point mort⁹. Les calculs présentés concluent à un besoin de 11 logements pour le maintien de la population et identifient un besoin de 11 logements pour accueillir les habitants supplémentaires, en lien avec l'hypothèse du SCoT.

Selon le dossier, l'identification des potentiels d'accueil en densification et de mutation des espaces bâtis s'est portée sur l'enveloppe urbaine existante du bourg. Cependant, le dossier ne précise pas les critères de définition de l'enveloppe urbaine. Il convient d'expliquer la méthodologie utilisée pour délimiter l'enveloppe urbaine et pour évaluer les capacités de densification des parties urbanisées du bourg.

La capacité d'accueil du projet de carte communale est d'environ 0,79 hectare, dont 0,42 hectare en espaces NAF et 0,36 hectare sur des espaces artificialisés. Une rétention foncière potentielle d'environ 0,26 hectare est appliquée portant la consommation d'espaces NAF à 0,16 hectare.

La construction potentielle est de six et huit logements sur des superficies de terrain allant de 881 m² à 4 247 m² ; le dossier précise que pour cette dernière superficie 3 000 m² sont prévus pour l'habitat et le restant pour du stationnement et des équipements.

*Espaces libres par type de sols (à gauche) et capacité de production de logements (à droite)
(Source : Rapport de présentation-tome 1.1, pages 238 et 240)*



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

Le projet d'élaboration de carte communale prévoit la densification du bourg existant, en incluant la résorption de deux logements vacants.

⁸ Article L. 161-4 du Code de l'urbanisme

⁹ En matière d'habitat, le point mort correspond au nombre de logements nécessaires pour maintenir la population déjà présente sur le territoire, en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages, du renouvellement du parc de logements et de l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

Pour répondre au besoin des logements à produire selon le scénario retenu, quatre zones sont rendues constructibles et ont fait l'objet d'investigations naturalistes : trois zones qualifiées d'artificialisées et une zone agricole.

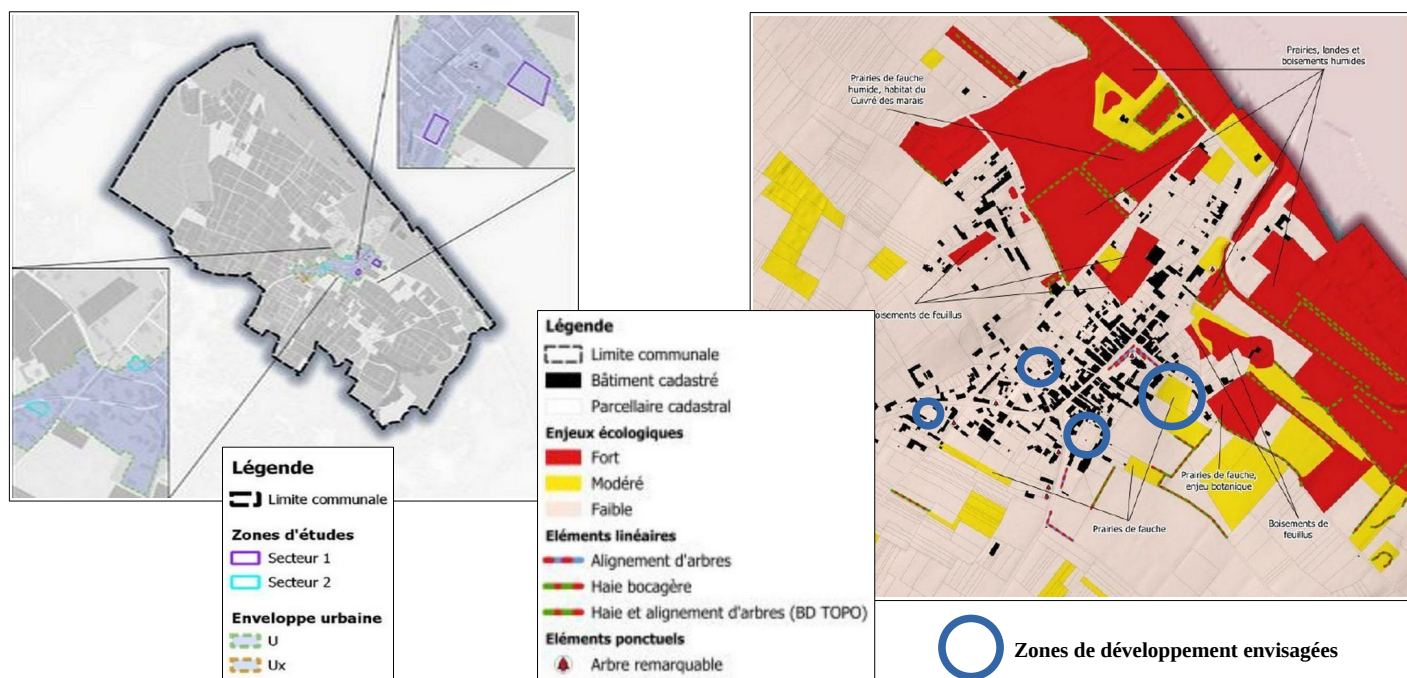
Les cartographies fournies synthétisent les enjeux écologiques hiérarchisés (fort, moyen faible) sur le territoire communal et sur le bourg. Les trois zones de développement qualifiées d'artificialisées présentent des enjeux de niveau faible.

La zone agricole prévue en consommation d'espaces naturel, agricole et forestier et incluse dans la trame verte communale est concernée par des enjeux modérés. La parcelle non plantée de vignes est comprise dans le périmètre d'appellation d'origine contrôlée (AOC). Les mesures ERC mises en œuvre évoquent que la prairie de fauche constituant la zone soit préservée de tout aménagement, pour maintenir les continuités écologiques et que le zonage soit réduit.

La MRAe recommande de justifier le choix de la zone de développement retenue en extension au vu des enjeux modérés en présence et des mesures ERC à appliquer, et de traduire réglementairement la réduction du zonage. Elle recommande également de présenter les sites alternatifs disponibles, sur le territoire communal, de moindre impact environnemental, pour la construction de logements en extension.

Le dossier préconise de préserver les murets de pierre et les arbres remarquables identifiés sur les secteurs de développement ainsi que les ronciers et la bande enherbée favorables aux espèces sur la zone prévue en extension.

La MRAe recommande de préserver réglementairement, au titre de l'article L.111-22 du Code de l'urbanisme les murets de pierre, les arbres remarquables, le roncier et les bandes enherbées présents sur les secteurs étudiés lors des investigations.



Localisation des zones étudiées et retenues dans le cadre de l'évaluation environnementale (à gauche) et carte de synthèse des enjeux écologiques sur le bourg, identifiant les zones de développement envisagées (à droite)
(Source : Rapport de présentation-tome 1.2 et tome 1.1, pages 41 et 98)

4. Dispositif de suivi de la carte communale

Le dossier présente une trentaine d'indicateurs de suivi portant sur la consommation d'espaces, les volets socio-économiques et la mobilité, couvrant les thèmes suivants : démographie, habitat, mobilités-transports, consommation d'espaces et densification. Ils portent également sur l'environnement, couvrant les thèmes suivants : paysages, biodiversité, ressource en eau, air-énergie-climat, pollutions et nuisances, risques. Chaque indicateur comporte les sources de données utilisées, une période associée et des références à un état initial, rendant opérationnel le suivi de la mise en œuvre de l'élaboration de la carte communale.

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 considère que le périmètre du SCoT Médoc 2033 dont fait partie Saint-Christoly-Médoc doit s'inscrire dans un objectif de réduction de 55 % de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) pour la période 2021-2031 par rapport à la période 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 minimum d'un hectare de surface NAF.

La consommation d'espaces NAF sur la période 2011-2020 incluse est de 0,26 hectare, pour l'habitat. Elle serait réglementairement de 0,12 hectare maximum sur la période 2021-2031 et de 0,08 hectare maximum sur la période 2031-2041 pour répondre aux objectifs du SRADDET, soit 0,20 hectare maximum entre 2021 et 2041.

Aucune superficie d'espace NAF n'a déjà été consommée depuis 2021. Selon le dossier, le projet de carte communale retient une consommation d'espaces NAF d'un hectare correspondant à la garantie rurale sur la période 2021-2030. À la lecture du dossier, la consommation d'espaces NAF du projet de carte communale est de 0,42 hectare d'ici 2035.

Le projet prévoit une surface par logement de 1 200 m², soit une densité moyenne de 8,3 logements à l'hectare, en augmentation par rapport à la densité bâtie moyenne produite sur la commune de 4,6 logements par hectare.

La MRAe demande que l'effort de modération de consommation des espaces soit renforcé en proposant une densité plus élevée¹⁰.

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

Le territoire de Saint-Christoly-Médoc est classé en zone de répartition des eaux (ZRE) révélant un déséquilibre structurel entre les besoins et la ressource en eau sur le territoire qui traduit un enjeu sensible.

Eau potable

Saint-Christoly-Médoc est alimentée par le forage de Plautignan, situé sur la commune d'Ordonnac. Il dessert 6 119 abonnés dont 219 sur la commune de Saint-Christoly-Médoc, en 2022, sans informations dans le dossier sur les communes alimentées par le forage.

Le dossier ne relève pas d'incidences notables sur la ressource en eau potable du projet d'élaboration de carte communale.

La MRAe recommande de fournir, pour le forage de Plautignan, le volume d'eau potable prélevé et autorisé sur la commune de Saint-Christoly-Médoc. Elle recommande également de s'assurer que les projets de l'ensemble des communes alimentées par ce forage restent compatibles afin de confirmer la bonne prise en compte de ses incidences dans le projet d'élaboration de carte communale de Saint-Christoly-Médoc.

Assainissement des eaux usées

Le territoire de Saint-Christoly-Médoc relève de l'assainissement non collectif, géré par le syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable et assainissement (SIAEPA) du Médoc en tant que service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Le dossier indique que 22 installations individuelles ont été contrôlées en 2022 dont dix sont conformes avec réserves, une est non conforme et onze sont identifiées « points noirs » présentant un risque de salubrité publique et devant être réhabilitées, sans autre information.

Les secteurs de développement sont situés sur des sols perméables, favorables à l'infiltration selon la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome fournie. Le dossier précise qu'une étude de sol pour permettre d'évaluer l'aptitude des sols à l'infiltration des projets est toutefois exigée.

10 Elle rappelle la référence fréquemment utilisée de 10 logements par hectare minimum dans les zones urbanisées.

Au vu des mauvais résultats des contrôles de 2022, la MRAe recommande de s'assurer de la mise aux normes de l'ensemble des installations en place en regard des enjeux écologiques présents sur la commune. À défaut, il conviendrait d'envisager la mise en place d'un système d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

La commune de Saint-Christoly-Médoc ne dispose pas d'étude relative à l'identification de secteurs propices au ruissellement sur son territoire, selon le dossier. Une carte informative, réalisée en 2024 illustrant les phénomènes d'infiltration et de ruissellement à l'échelle communale est fournie.

Le dossier présente des mesures prévues dans le projet d'élaboration de carte communale pour limiter les incidences de l'imperméabilisation des sols sur le territoire communal :

- un développement urbain contenu s'appuyant sur la densification du tissu bâti existant, en mobilisant des dents creuses, et évitant des zones mutables à proximité des cours d'eau ;
- la préservation des éléments de la trame verte et bleue, notamment les zones humides ainsi que les secteurs naturels et agricoles classés en zone naturelle N.

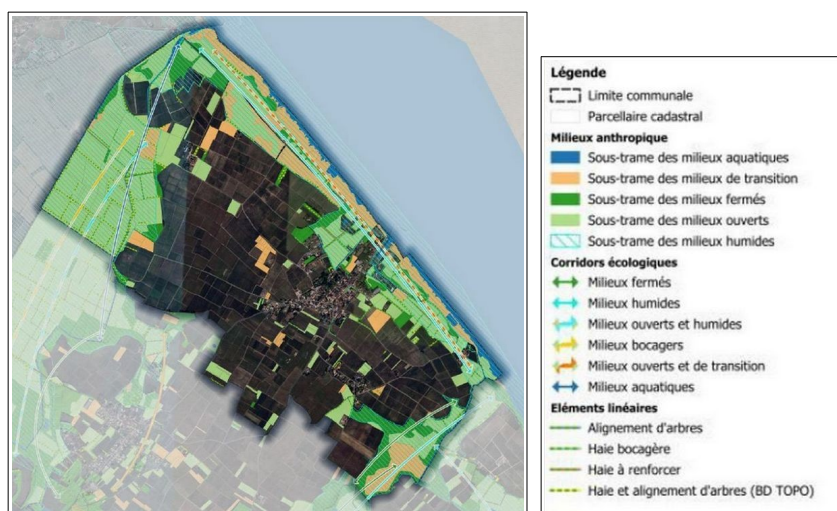
C. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels et les paysages

Le projet d'élaboration de la carte communale prévoit un développement en dehors de l'emprise des sites Natura 2000 présents, des périmètres des ZNIEFF et des éléments structurants de la trame verte et bleue. Les masses boisées, au niveau du palus de la Grêle ainsi que les secteurs de marais estuariens ont été classés en zone naturelle N, inconstructible, préservant la qualité paysagère.

Les secteurs de développement urbains n'impactent pas de parcelles agricoles déclarées au Registre Parcellaire Graphique de 2023, selon le dossier.

Le développement urbain se concentre sur le bourg, en mobilisant des dents creuses et du foncier agricole, sur des espaces en densification et artificialisés.

Selon le dossier, les parcelles envisagées en densification correspondent à des potagers, à des espaces utilisés sur un siège d'exploitation agricole sans être cultivés ou un espace inutilisé, et sans contact avec des parcelles plantées de vigne. Le secteur de développement en extension respecte le recul de trente mètres vis-à-vis de vignes, conformément au SCoT.



Carte de la trame verte et bleue communale (Source : Rapport de présentation-tome 1.1, page 91)

D. Prise en compte des risques et des nuisances

Le territoire communal est couvert par le plan de prévention des **risques inondation** (PPRI) du Médoc Centre, approuvé le 16 juin 2003. La zone inondable longe l'estuaire et remonte en bordant la frange nord du bourg ; les parties nord et sud du territoire sont également inondables. Les secteurs de développement urbains envisagés sont situés en dehors du périmètre du PPRI.

Le territoire est exposé au risque d'inondation par **remontées de nappes souterraines**. Les secteurs de développement sont potentiellement sujets aux inondations de cave ou aux débordements de nappes. La réalisation d'une analyse du contexte hydrogéologique statuant sur la présence ou l'absence d'une nappe à proximité des secteurs prévus est recommandée dans le dossier, en raison d'un enjeu potentiel moyen.

La majorité du territoire communal est située en zone d'aléa moyen en matière de **risque de retrait-gonflement des argiles**, les zones d'aléa fort se localisent au nord et au sud. La réalisation d'une étude géotechnique pour toute vente d'un terrain à bâtir, destiné à la construction d'un ou plusieurs immeubles, à usage d'habitation ou usage mixte, sur des zones de susceptibilité moyenne ou forte, est évoquée dans le dossier.

Le rapport mentionne que la route départementale RD103E5, concernée par l'arrêté préfectoral révisé en date du 8 février 2023 en tant qu'infrastructure de transport terrestre générant des **nuisances sonores**, est classée en catégorie 4 et 5, selon les sections. Des fuseaux de 30 mètres (catégorie 4) et de 10 mètres (catégorie 5) sont réglementés de part et d'autre de la voie à l'intérieur desquels les nouvelles constructions doivent présenter un isolement acoustique. La zone urbaine du bourg prévue dans le projet d'élaboration de carte communale est principalement traversée par le fuseau de catégorie 5, le dossier ne relevant pas une évolution de nuisances sonores notable. Un recul d'implantation des constructions d'au moins dix mètres depuis la voie départementale est préconisé dans le dossier.

Concernant la défense incendie, le rapport fournit une cartographie¹¹ localisant les ouvrages de défense existants, en état de fonctionnement qualifié « disponibles » en 2024, localisés au niveau du bourg. Le dossier évoque une bonne couverture sur un territoire non forestier ainsi que la création d'un nouvel équipement qui pourrait être installé dans la frange sud-ouest du bourg pour renforcer celui existant situé à plus de 300 mètres.

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

Le projet d'élaboration de la carte communale de la commune de Saint-Christoly-Médoc (33), vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2035. Il prévoit l'accueil de 19 habitants supplémentaires, la construction de 22 logements maximum et la mobilisation de 0,42 hectare en extension.

Le développement urbain se concentre dans le tissu bâti existant du bourg. Le dossier doit préciser la méthode d'identification de l'enveloppe urbaine pour déterminer la capacité d'accueil du projet de carte communale, en respectant la trajectoire régionale sur la période 2031-2041. Le projet retient la garantie rurale d'un hectare à consommer sur la période 2021-2031 au vu de la faible consommation d'espaces naturel, agricole et forestier de la décennie précédente.

Le projet de carte communale met en œuvre une démarche d'évitement-réduction des impacts environnementaux sur les zones de développement envisagées. Il convient toutefois de justifier le choix de la zone constructible en extension urbaine comme étant de moindre incidence par rapport à d'autres sites alternatifs potentiels.

Globalement, les éléments boisés et naturels ainsi que le patrimoine bâti repérés sur le territoire communal doivent être identifiés réglementairement pour garantir leur préservation.

Des garanties sont attendues sur la ressource en eau potable et l'assainissement individuel.

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 5 mars 2026

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

Signé

Pierre Levavasseur

11 Rapport de présentation-tome 1.1, page 198