

Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de carte communale de Saint- Seurin-de-Cadourne (33)

Avis NA-2026-013309/A PP

Porteur du Plan : commune de Saint-Seurin-de-Cadourne

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 9 février 2026

Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 24 mars 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 Catherine RIVOALLON PUSTOC'H..

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 révision de la carte communale de Saint-Seurin-de-Cadourne approuvée le 13 février 2014.

La révision 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 du schéma 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

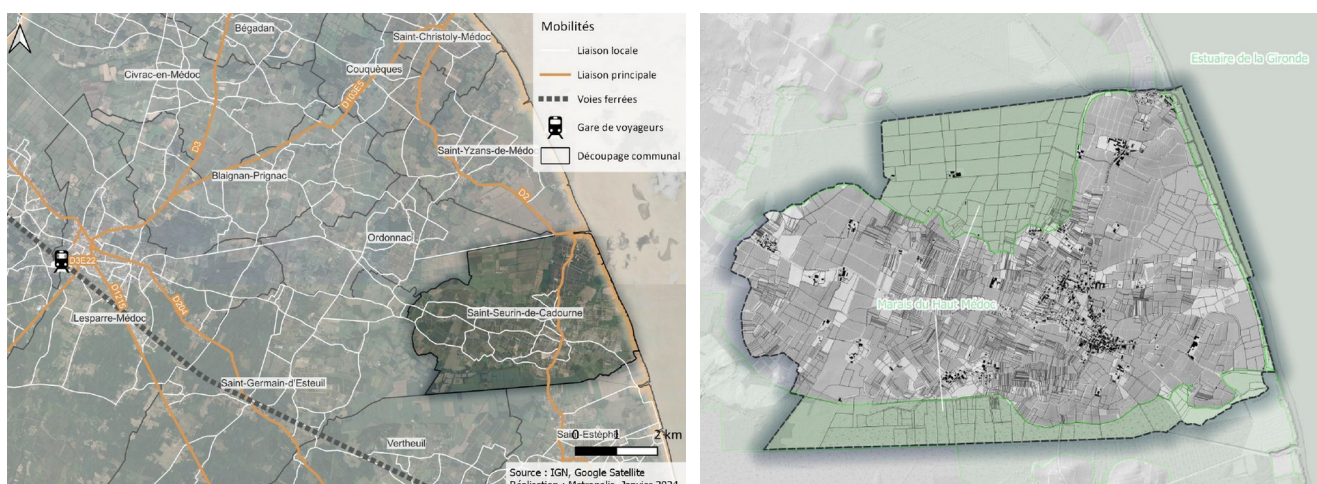
La commune de Saint-Seurin-de-Cadourne compte 704 habitants en 2024 sur 15,77 km² et se situe sur l'estuaire de la Gironde (33). Elle est membre de la communauté de communes de Médoc Cœur de Presqu'île composée de 18 communes pour 30 552 habitants en 2020.

Le bourg de Saint-Seurin-de-Cadourne est relié par la route départementale RD203 à la gare de Lesparre-Médoc située à 13 km et à la RD1215 qui traversent le Médoc entre la pointe de Grave au nord et la métropole bordelaise au sud.

La commune est concernée par le SCoT Médoc 2033, porté par le syndicat mixte du SCoT en Médoc, qui a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe le 14 octobre 2020 et a été approuvé le 19 novembre 2021.

En tant que commune bordée par l'estuaire de la Gironde, Saint-Seurin-de-Cadourne est concernée par la loi Littoral. La commune est également concernée par le site Natura 2000 « Marais du Haut Médoc » et est membre du Parc Naturel Régional du Médoc.

Le dossier analyse la compatibilité du projet de carte communale avec le SCoT. Concernant les grands espaces naturels, le projet de carte communale préserve globalement les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (objectif 2.1 du SCoT).



Localisation de la commune et site Natura du « Marais du Haut Médoc » (source : Tome 1 pages 42 et 59)

B. Principaux enjeux

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

- la qualité des paysages et du patrimoine architectural ;
- le parc de logements vacants ;
- un patrimoine naturel riche lié à la présence de prairies humides en haies bocagères et d'un réseau hydrographique développé ;

¹ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2020_9960_sco_t_medoc_mrae_signe-2.pdf

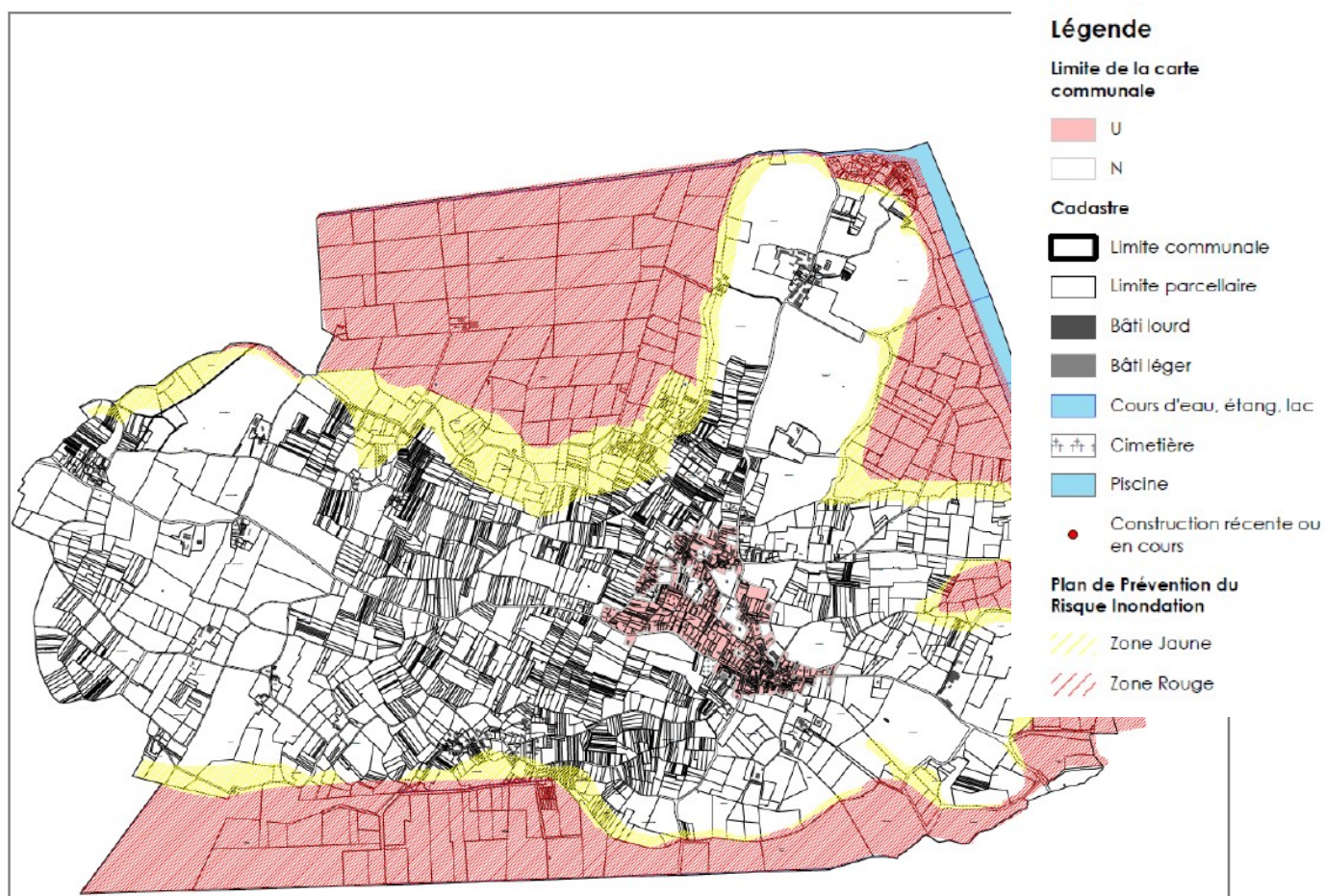
- une forte dépendance à l'usage de l'automobile.

C. Description du projet territorial

Le projet de carte communale prévoit pour la période 2026-2035 :

- l'accueil d'une cinquantaine d'habitants pour atteindre environ 750 habitants ;
- la réalisation de 24 à 29 logements neufs selon le niveau de rétention foncière ;
- la mobilisation de cinq logements vacants.

Le projet de zonage prévoit une zone urbaine constructible U couvrant l'enveloppe urbaine existante du bourg de Saint-Seurin-de-Cadourne et une zone naturelle N inconstructible en dehors de cette enveloppe.



Zonage de la carte communale (source : Tome 2 pages 12 et 13)

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

A. Remarques générales

Le rapport de présentation répond aux exigences des dispositions des articles R 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme. Il est organisé en trois tomes : un diagnostic, l'état initial de l'environnement et l'explication des choix (tome 1), une présentation des incidences sur l'environnement et des mesures (tome 2) et un résumé non technique (tome 3).

Le dossier présente une cartographie de qualité, des synthèses thématiques et un résumé non technique étayé. Il est donc de nature à faciliter la compréhension de la démarche d'évaluation environnementale par le public.

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 (contexte physique, milieux naturels, risques, paysage) et présente les évolutions de l'occupation humaine (développement urbain, démographie, habitat, développement économique). Le diagnostic est analysé à partir de données du dernier recensement de l'INSEE de 2021 et d'actualisations plus récentes pour certains chiffres.

L'analyse de l'enveloppe urbaine conclut à un potentiel mobilisable de 4,81 hectares en densification, dont 1,87 hectare en unité foncière dite « libre » et 2,93 hectares en division parcellaire.

La MRAe recommande de préciser la méthode de délimitation de l'enveloppe urbaine démontrant qu'elle a été définie au plus près du bâti existant. En l'état, cette enveloppe urbaine inclut des parcelles agricoles sans justification.

Le calcul du point mort² prend en compte le desserrement des ménages et l'évolution du parc par le biais de diverses hypothèses. Il détermine un besoin de 28 logements pour maintenir la population en place.

Sur 420 logements, 53 sont des résidences secondaires (13 %) et 49 sont des logements vacants (12 %). Seuls cinq logements vacants seraient mobilisés sur la durée de la carte communale pour répondre au besoin de logements. Il conviendrait d'analyser plus précisément le parc de logements vacants de manière à justifier la faible part mobilisable.

La MRAe recommande de justifier le nombre de logements réalisables dans le parc bâti existant qu'il conviendrait de revoir à la hausse ; et de réduire en conséquence le nombre de logements neufs à réaliser.

Le dossier présente une cartographie des habitats et des espèces basée sur une analyse bibliographique et un recensement effectué lors des visites de terrains sur les parcelles libres incluses dans l'enveloppe urbaine identifiée. Les investigations écologiques ont été menées les 14 mai et 28 mai 2024 et le 28 juin 2025, soit une période insuffisante pour couvrir les cycles biologiques des espèces. Il conviendrait de poursuivre les inventaires pour s'assurer de l'absence d'habitats naturels et d'espèces faune/flore associées, notamment les espèces protégées sur l'ensemble des cycles biologiques des espèces³.

11 sondages de reconnaissance pédologique ont été réalisés sur ces parcelles libres le 16 avril 2025. Aucun ne relève la présence de sols hydromorphes. Certaines parcelles de l'enveloppe urbaine n'ont pas fait l'objet d'investigations. Il conviendrait de mener des investigations sur l'ensemble des secteurs susceptibles d'être urbanisés, de manière à assurer une couverture suffisante et homogène de chacun d'entre eux, et sur une période représentative en application des dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'environnement⁴.

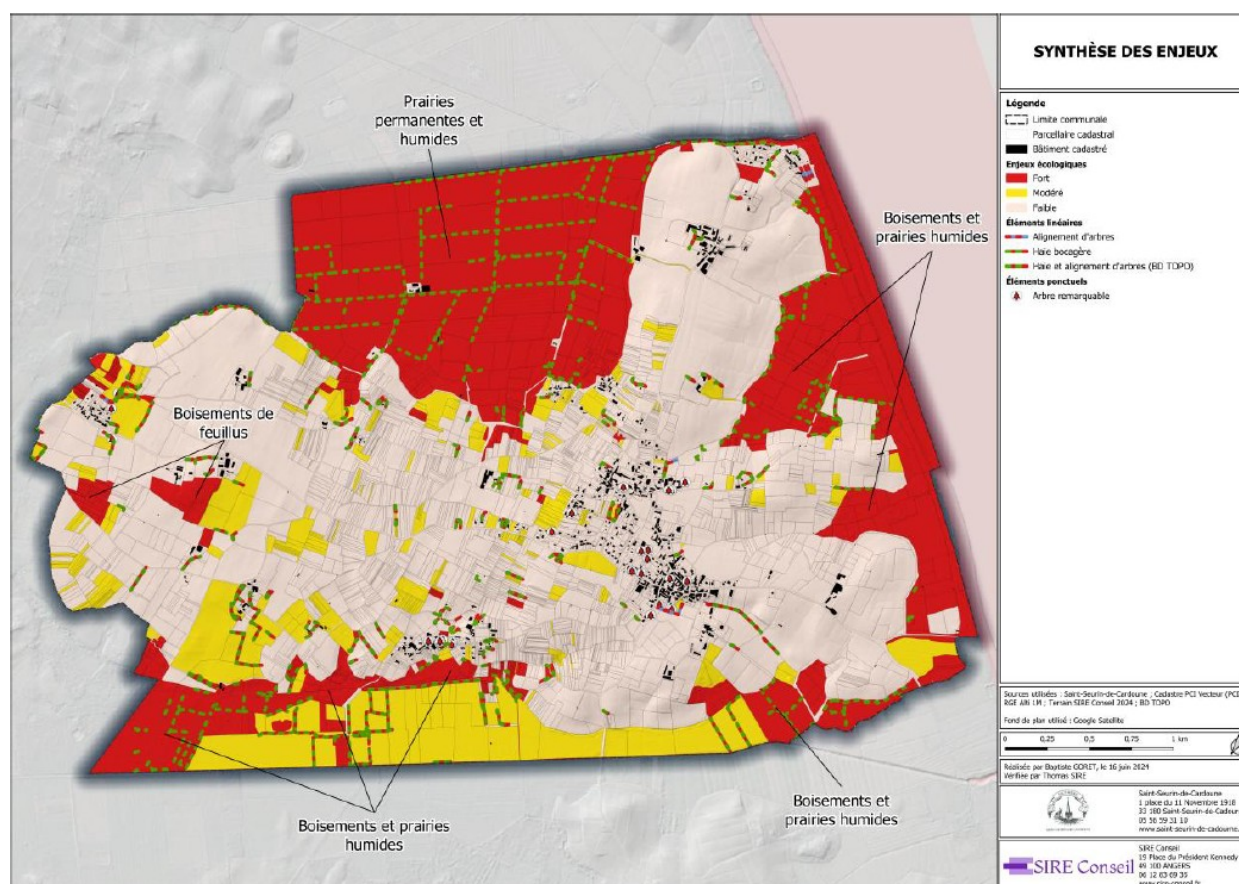
La cartographie de la trame verte et bleue (TVB) a été réalisée sur la base des continuités écologiques définies par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine et par le SCoT et de la mise en place d'un piège photographique installé de mi-mai à fin juin afin d'identifier la faune locale lorsqu'elle n'est pas perturbée par les activités humaines. Les espèces identifiées lors du piégeage photographique sont principalement des mammifères communs et en particulier le Chevreuil européen. Ces éléments de connaissance ont servi à définir les enjeux écologiques.

La MRAe relève avec intérêt la trame noire définie pour prendre en compte la présence de nombreuses espèces nocturnes.

2 Le point mort prend en compte l'impact du renouvellement du parc de logements, du desserrement de la population, de la part des résidences secondaires et des logements vacants sur le territoire.

3 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

4 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.



Synthèse des enjeux écologiques (source : tome 1 page 107)

2. Méthode d'analyse des solutions alternatives

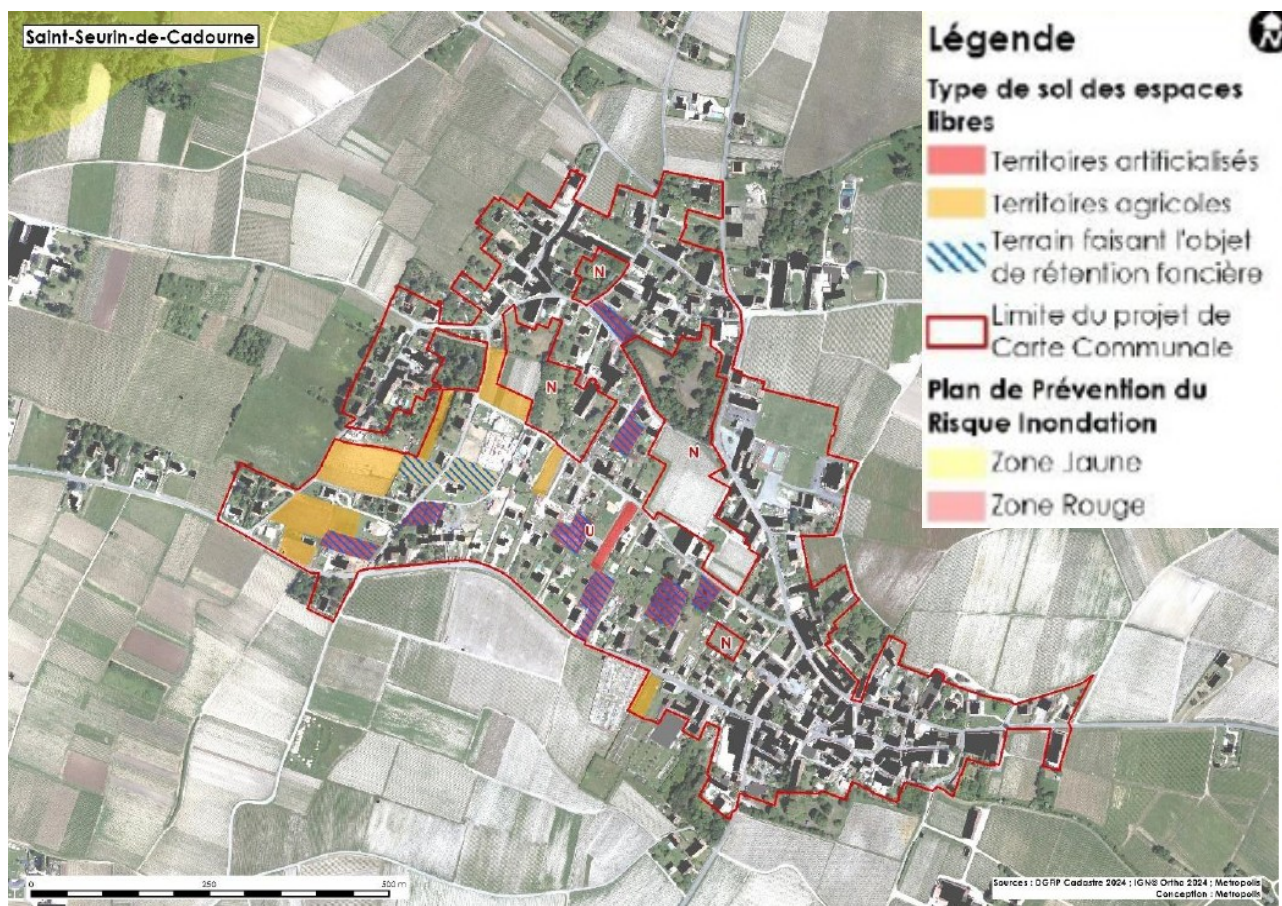
Le taux de variation annuel moyen de la population est négatif depuis 1990, y compris dans la période la plus récente (-0,19 % entre 2014 et 2020). Quatre hypothèses de variation démographique sont présentées, allant de -0,43 % par an à +0,68 % par an. Ce dernier scénario, correspondant aux perspectives du SCoT, a été retenu. 24 logements seraient nécessaires pour répondre à cette croissance démographique (+49 habitants). En tenant compte du calcul du point mort, le besoin total de logements serait de 52.

Le SCoT a identifié le bourg comme « *agglomération ou village* » et les deux hameaux « Le Trale » et « Marque » comme « *secteurs déjà urbanisés* » au sens de la loi Littoral. Selon le dossier, seul le bourg est retenu pour faire l'objet d'une zone constructible, les autres secteurs, en tant qu'« *espace déjà urbanisé* », ne pouvant être intégrés en zone constructible dans le cadre d'une carte communale.

Le projet de carte communale prévoit de 23 à 29 logements en prenant en compte la rétention foncière et une densité de 10 logements par hectare. Une cartographie décrit le nombre de logements réalisable sur chaque parcelle. Ainsi, le potentiel de logements réalisable correspondrait environ à la moitié des besoins estimés. Selon le dossier, il paraît peu probable de produire le nombre de logements estimé en raison de la rétention foncière et le choix est fait de se limiter à s'inscrire dans un projet de croissance modérée privilégiant une moindre consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF).

La définition assez large de l'enveloppe urbaine offre toutefois de nombreuses alternatives d'implantation. L'intégration des parcelles en entrée ouest du bourg constitue un développement urbain linéaire justifié dans le dossier par une forte rétention dans les secteurs plus centraux. Selon le dossier, les 4,81 hectares potentiellement mobilisables en enveloppe urbaine seraient en majorité constitués d'espaces artificialisés. La superficie d'espaces artificialisés semblerait donc suffisante pour réaliser les logements prévus.

La MRAe recommande d'analyser un scénario privilégiant la mobilisation des espaces artificialisés du bourg afin de limiter l'étalement urbain au détriment des espaces agricoles.



Le potentiel de densification du bourg (Source : tome 1 page 244)

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

La démarche Eviter, Réduire, Compenser (ERC) s'appuie sur une définition précise des enjeux. Dans le cadre d'une carte communale, le seul évitement possible est le classement des parcelles en zone N non constructible. Le repérage d'éléments ponctuels (arbres remarquables), linéaires (linéaires de haies et alignements d'arbres) et surfacique (à l'échelle d'une parcelle) ne peut garantir la préservation des enjeux identifiés.

Le dossier évoque une protection des habitats au titre de l'article L.111-22 du Code de l'urbanisme. Cette protection étant indépendante de la carte communale et soumise à délibération du conseil municipal, il conviendrait de conditionner la constructibilité des parcelles concernées à la mise en œuvre de cette protection.

4. Dispositif de suivi

Le dossier précise les indicateurs retenus pour le suivi de la carte communale, les sources de données, les valeurs de référence et la fréquence de suivi. Le suivi couvre les principales thématiques abordées dans l'évaluation environnementale.

En matière de biodiversité, le suivi concerne les indicateurs nommés « périmètres du patrimoine naturel » et les « réservoirs de biodiversité » qui ne seront pas construits puisque classés en zone N.

Il conviendrait d'inclure dans ce protocole certains enjeux identifiés tels que le linéaire de haies protégées, les arbres remarquables et les habitats d'espèces, notamment les prairies de fauche favorables à l'Azuré du serpolet, les friches arbustives et les zones humides.

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

A. Consommation d'espaces et densités

Entre 2011 et 2021, la consommation d'espaces NAF a été d'environ 2,2 hectares dont 1,8 hectare pour l'habitat et 0,35 hectare pour des équipements.

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine fixe pour les territoires littoraux et rétro-Littoraux un objectif de réduction de 55 % de la consommation d'espaces NAF pour la décennie 2021-2031 par rapport à 2011-2021 et de 30 % pour la décennie 2031-2041 par rapport à la décennie précédente.

Au vu des informations ci-dessus, la consommation d'espace NAF **maximale** du projet de carte communale devrait être d'environ un hectare entre 2021 et 2031 puis de 0,7 hectare entre 2031 et 2041, soit 1,7 hectare maximum entre 2021 et 2041.

Selon le dossier, la commune a consommé 0,76 hectare entre 2021 et 2023, soit trois quarts de l'enveloppe allouée pour la période 2021-2031. Ainsi, le territoire ne pourrait consommer qu'un maximum de 0,94 hectare entre 2023 et 2041.

La consommation d'espaces NAF par le projet de carte communale, s'élève à 1,97 hectare, selon l'explication du projet page 244 du tome 1 ; ou à environ 2,5 hectares d'ici 2035 (2,3 hectares de vignes et 0,2 hectare de prairie) selon l'analyse des incidences page 19 du tome 2. Il s'avère que la consommation d'espaces NAF du projet de carte communale d'ici 2035 semble bien supérieure à la consommation prévue par le SRADDET d'ici 2041.

La consommation induite par le projet de carte communale est basée sur une densité moyenne faible de dix logements par hectare.

La MRAe recommande de réduire la surface d'espace NAF consommée par le projet de carte communale en cohérence avec les objectifs régionaux et en s'appuyant sur les leviers de la densité de logements, d'une plus grande mobilisation du parc existant et des parcelles déjà artificialisées.

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

La commune de Saint-Seurin-de-Cadourne est rattachée au SIAEPA⁵ de la région de Saint Estèphe, avec les communes de Cissac-Médoc, Saint-Estèphe, Saint-Sauveur et Vertheuil pour la gestion de l'eau potable et de l'assainissement non collectif.

Le dossier fait ressortir la forte sensibilité de la ressource en eau (mauvais état quantitatif des masses d'eau souterraines) du fait des fortes pressions exercées sur la ressource pour la production d'eau potable. Il indique un état très dégradé de la masse d'eau superficielle « Estuaire de la Gironde aval » sur les plans écologique et chimique (présence de cadmium).

La sollicitation sur la ressource en eau potable est supérieure à 100 % depuis 2022, ce qui constitue un facteur limitant pour l'accueil potentiel de nouveaux habitants sur l'ensemble des communes du Syndicat. Un programme de travaux vise notamment à améliorer le rendement du réseau (75,91 % en 2023). Il conviendrait de préciser les incidences prévues de ce programme sur la disponibilité de la ressource.

En 2022, 48 % des 1 437 installations d'assainissement non collectif contrôlées sont conformes. Les nouvelles constructions seront localisées au niveau du bourg, celui-ci étant relié à une station d'épuration dont la capacité nominale est de 1 100 EH. Le dossier montre que la capacité résiduelle de la station est suffisante car en 2023, la charge maximale en entrée est de 284 EH. Il conviendrait de confirmer que l'ensemble des nouveaux logements seront raccordables au réseau d'assainissement collectif de manière à mieux appréhender les incidences de la carte communale.

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

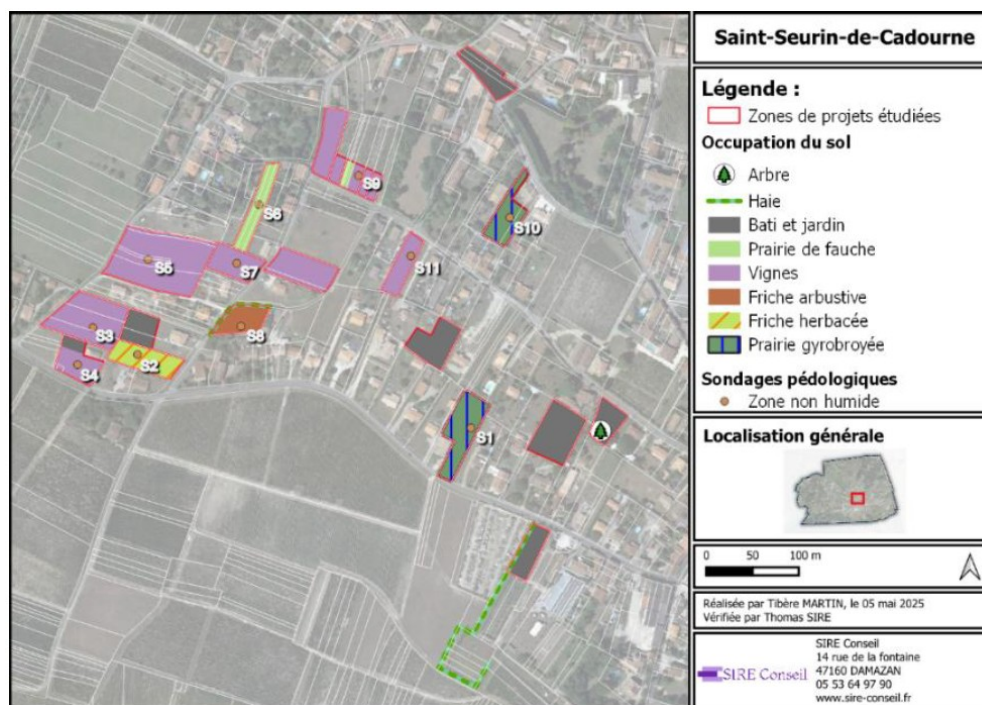
Le site Natura 2000 « Marais du Haut Médoc » est composé principalement d'espaces prairiaux soumis à l'influence de l'eau saumâtre et de boisements alluviaux issus de la fermeture progressive des marais. Le site Natura 2000 a été classé en totalité en zone N dans le règlement graphique. Selon le dossier, les zones de développement envisagées dans le bourg n'entretiennent pas de lien de fonctionnalité écologique avec le site Natura 2000.

⁵ Syndicat Intercommunal mixte d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement des Côteaux de l'Estuaire

La commune est concernée par deux ZNIEFF de type 1 (site Archéologique de Brion et Palus de Doyac » au nord et « Marais d'Ordonnac, de Saint-Yzans et de Saint-Seurin » au sud-ouest) et deux ZNIEFF de type II (« Estuaire de la Gironde » située en limite communale est et « Marais de Reysson » en limite communale sud). Le périmètre des ZNIEFF recoupe celui du site Natura 2000.

Le périmètre de l'enveloppe urbaine comprend des enclaves d'espaces naturels, des parcs de propriétés et des espaces viticoles, qui sont aujourd'hui à préserver pour leur intérêt, écologique, paysager ou agricole et placés en zone N. La MRAe relève des incidences potentielles, par leur classement en zone urbaine U constructibles, sur une friche arbustive constituant un habitat pour l'avifaune nicheuse et des reptiles et une prairie de fauche abritant l'Azuré du Serpolet ainsi que ses plantes hôtes (thym et origan).

La MRAe recommande d'éviter le classement en zone constructible U, la friche arbustive et la prairie de fauche identifiées dans le bourg+ comme habitats d'espèces.



État initial de l'environnement (source : tome 2 page 51)

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

Le dossier indique que les futures constructions ne devraient pas avoir d'impact paysager, puisqu'elles se feront à l'arrière de maisons existantes le long de la route de Lesparre. En l'absence de règlement, la carte communale ne permet pas d'encadrer l'architecture et l'implantation des constructions. Il en résulte des incidences paysagères potentielles en particulier dans le cas d'extensions linéaires.

La MRAe recommande d'éviter toute extension linéaire susceptible d'incidence sur la qualité paysagère du bourg.

E. Prise en compte des risques et nuisances

La MRAe relève une bonne prise en compte des risques et nuisances par le projet de carte communale.

La commune est dotée d'un Plan de Prévention des Risques (PPRi), contribuant à dresser un cadre réglementaire opposable aux tiers et à maîtriser l'exposition des personnes et des biens aux risques d'inondation. Le tracé de la zone U a été établi à distance des emprises du PPRi et hors zones de remontées de nappes souterraines.

La commune est concernée par les risques naturels majeurs liés au retrait-gonflement des argiles. Ainsi, la carte communale identifie et préconise leur prise en compte.

En matière de risque incendie, le projet de carte communal vise au développement du bourg qui est globalement peu boisé. Le dossier montre selon les données du SDIS 33 la disponibilité des moyens de lutte contre les incendies.

F. Déclinaison de la loi « Littoral »

La loi Littoral est appliquée dans les communes riveraines de l'Estuaire, dont Saint-Seurin-de-Cadourne. Le dossier analyse les différentes composantes de la Loi Littoral et leur traduction dans le projet de carte communale.

La bande littorale de 100 mètres est inconstructible. A Saint-Seurin-de-Cadourne, elle comprend une partie du port de la Maréchale.

La délimitation des espaces proches du rivage suit partiellement le tracé de la RD2. Celle de l'enveloppe urbaine s'appuie sur les coupures d'urbanisation au nord et au sud du bourg, et de la limite des espaces proches du rivage à l'est du bourg.

La zone du bourg est éloignée des espaces remarquables qui correspondent à des milieux caractéristiques du littoral à protéger.

Concernant la capacité d'accueil de la commune, il conviendrait de confirmer que la disponibilité de la ressource en eau permettra le maintien de la population à l'échéance de la carte communale en tenant compte des effets du changement climatique.

G. Prise en compte des enjeux d'adaptation et d'atténuation au changement climatique

En matière d'adaptation au changement climatique, le dossier montre les travaux de protection en cours réalisés dans le cadre du programme d'action et de prévention des inondations (PAPI) « Estuaire de la Gironde » pour protéger le port de la Maréchale des inondations. Le projet de carte communale situe le port en zone naturelle N. Plusieurs parcelles identifiées dans le bourg à préserver et classées en zone N permettront le maintien d'îlots de fraîcheur.

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

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Seurin-de-Cadourne vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2035. Il prévoit l'accueil d'environ 50 habitants supplémentaires, la construction de 23 à 29 logements et la mobilisation de 2 à 2,5 hectares d'espace naturel agricole et forestier.

L'urbanisation de la commune est contrainte au vu de son caractère littoral par la concentration de l'urbanisation sur le bourg peu dense bénéficiant de nombreux espaces libres ou artificialisés constructibles. Cependant, il convient de réévaluer à la baisse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour être compatible avec l'objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF du SRADDET Nouvelle-Aquitaine. Pour ce faire, il est nécessaire de mobiliser davantage le patrimoine bâti existant et de revoir à la hausse la densité des parcelles déjà artificialisées avant de rendre constructibles des espaces agricoles.

La démarche d'évitement-réduction des incidences environnementales doit être poursuivie en rendant inconstructible la friche arbustive et la prairie de fauche identifiées dans le bourg comme habitats d'espèces.

Dans le contexte du changement climatique, il convient de démontrer la disponibilité de la ressource en eau.

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 Mai 2026.

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
la membre déléguée

Signé

Catherine RIVOALLON PUSTOC'H