



Affaire n°20-32e

ELABORATION DU PLU
COMMUNE DE SAINT-SAUVEUR

**SYNTHESE DES AVIS PPA
ET DE LEUR PRISE EN COMPTE**

VERSION DU 06/05/25

COMMUNE DE SAINT-SAUVEUR

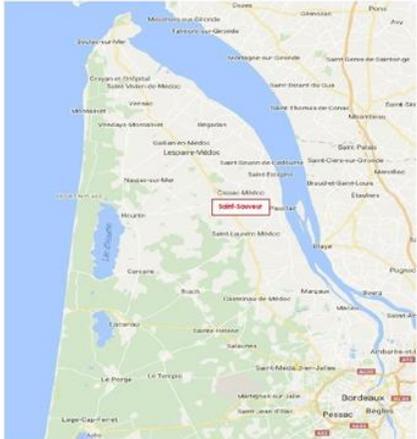
Rue du centre
33250 SAINT-SAUVEUR

Agence
MÉTAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

www.agencemetaphore.fr
contact@agencemetaphore.fr
0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux

S.A.S. au capital de 54000€
R.C.S. Bordeaux 385 341 102
SIRET 385341 10200015 - APE7111Z

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)			
	<p>Préambule <i>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 Patrice GUYOT. 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></p> <p><u>I. CONTEXTE ET OBJECTIFS GENERAUX DU PROJET</u> 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 d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Sauveur (33). Le projet de révision du PLU est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme. L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de plan, 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 plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser (ERC) les incidences négatives</p> <p><u>A. LOCALISATION ET CONTEXTE DES DOCUMENTS EN VIGUEUR</u> La commune de Saint-Sauveur compte 1 258 habitants en 2021 (selon l'INSEE), répartis sur un territoire de 21, 83 km², dans le département de la Gironde. Elle est membre de la communauté de communes Médoc- Cœur de Presqu'île qui regroupe 30 687 habitants en 2021.</p>		

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	 <p data-bbox="282 659 884 715"><i>Figure 1 : Localisation de la commune de Saint-Sauveur</i> (Source : rapport de présentation page 5)</p> <p data-bbox="107 742 1052 821">Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Médoc 33 approuvé le 19 novembre 2021 par le Syndicat Mixte du SCoT. Le projet de SCoT a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe le 14 octobre 2020.</p> <p data-bbox="107 853 1052 989">Saint-Sauveur est actuellement soumise au règlement national d'urbanisme (RNU). Elle se situe dans le parc naturel régional Médoc (PNR) dont l'objectif est de valoriser les richesses environnementales et le patrimoine médocain. Elle est concernée par le Parc Naturel Marin de l'estuaire de la Gironde et de la Mer des Pertuis s'étendant sur environ 800 km de côtes sur trois départements (Vendée, Charente-Maritime, Gironde).</p> <p data-bbox="107 1021 1052 1125">Située au nord-ouest de la Gironde, à une heure de Bordeaux, la commune, composée principalement d'exploitations viticoles et forestières, bénéficie d'une accessibilité facile via la route départementale RD 1215 et se trouve dans l'aire d'influence de Saint-Laurent-Médoc.</p> <p data-bbox="107 1157 1052 1380">La commune comprend le site Natura 2000 <i>Marais du Haut-Médoc</i>, et trois zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et de type 2 « Marais de Lafite », « Zone humide de Saint-Laurent » et « Dépression marécageuse du Charité ».</p> <p data-bbox="107 1268 1052 1316">Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes Médoc-Cœur de Presqu'île est en cours d'élaboration.</p> <p data-bbox="107 1324 1052 1372">La commune dispose d'un plan local de l'habitat (PLH) élaboré à l'échelle de la communauté de communes et approuvé le 15 juin 2011.</p>		

¹ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2020_9960_scot_medoc_mrae_signe-2.pdf

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p><u>B. DESCRIPTION DU PROJET COMMUNAL</u></p> <p>Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) repose sur trois axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Paysages et patrimoines bâtis : préserver les paysages identitaires, assurer une gestion paysagère qualitative, préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti ; • Habitat et organisation des espaces urbains : en particulier, prioriser la densification, tendre vers un équilibre social de l'habitat, renforcer la centralité du bourg, rationaliser les extensions urbaines ; • Équipement commercial et développement économique : maintenir et renforcer les activités économiques de proximité, soutenir l'activité artisanale, assurer des conditions de maintien et de développement des activités agricoles, notamment l'agri-viticole ; <p>Selon le dossier, le projet de PLU prévoit à l'horizon 2034 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 98 habitants supplémentaires par rapport au recensement INSEE de 2021, sur la base d'une croissance démographique de + 0,75% par an ; • la production de 53 logements et la remobilisation de sept logements vacants ; • une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) visant à encadrer le développement du secteur de Labrousse ouvert à l'urbanisation en extension urbaine ; • une consommation d'espace naturel, agricole et forestier (NAF) maximale de 1,9 hectare sur la période 2024-2034. <p><u>C. ARTICULATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR</u></p> <p>Le dossier recense les plans, schémas et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible : le SCoT Médoc 33 et la charte du PNR du Médoc.</p> <p>Pour la période 2020/2028, le SCoT prévoit, pour les 16 communes classées « village » dont fait partie Saint-Sauveur, une croissance annuelle maximale de 0,6 % et un rythme de production moyen annuel de cinq logements par village.</p> <p>En cohérence avec le SCoT, le projet du PLU décline un besoin d'une soixantaine de logements, soit un rythme de production annuel de logements compatible avec celui du SCoT.</p> <p>Le PLU de Saint-Sauveur vise à préserver l'identité du village médocain en protégeant les espaces naturels et agricoles, tout en revitalisant le centre du bourg, en cohérence avec la préservation des paysages emblématiques définis par la charte du PNR.</p> <p>A. Principaux enjeux</p> <p>Le dossier fait ressortir un territoire caractérisé par les principaux enjeux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la biodiversité et la trame verte et bleue ; • la disponibilité de la ressource en eau ; • la gestion des eaux pluviales et le risque d'inondation ; • les mobilités et la dépendance à l'automobile ; • un parc de logements peu diversifié ; • l'adaptation au changement climatique. 		

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>II. <u>ANALYSE DE LA QUALITE DU RAPPORT DE PRESENTATION ET DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</u></p> <p><u>A. QUALITE GENERALE ET ACCESSIBILITE DU DOCUMENT</u></p> <p>Sur la forme, le dossier comporte les éléments attendus au titre du Code de l'urbanisme. L'état initial de l'environnement et le diagnostic comportent des synthèses pour les thématiques étudiées en mettant en avant les enjeux. Le rapport contient plusieurs cartes et graphiques permettant d'illustrer les explications fournies et de faciliter l'appropriation du document par le public.</p> <p><u>B. QUALITE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</u></p> <p>1. Diagnostic, élaboration de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolution</p> <p>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). Il présente ainsi la commune de Saint-Sauveur au sein de la communauté de communes Médoc-Cœur de Presqu'île et du PNR.</p> <p>Le diagnostic est analysé à partir de données du dernier recensement de l'INSEE de 2021 et d'actualisation plus récentes pour certains chiffres.</p> <p>Le dossier indique une croissance démographique moyenne de +1,18 % depuis 1968 mais qui a montré un ralentissement entre 2015 et 2021 avec une perte de 63 habitants, causée à la fois par un solde migratoire négatif (-0,7 %) et un solde naturel déficitaire (-1 %).</p> <p>En 2021, la commune comptait 646 logements individuels, dont 47 vacants, ce qui représente environ 7 % des logements totaux selon les données de l'INSEE. Le rythme de construction observé entre 2009 et 2020 est d'environ six nouveaux logements par an. Le rapport de présentation comporte une cartographie mise à jour en 2024 par la commune, qui recense les 12 logements vacants identifiés situés dans le bourg et les hameaux¹. Il conviendrait d'expliquer l'écart entre les 47 logements vacants identifiés par l'INSEE en 2021 et les 12 logements vacants mentionnés dans la cartographie communale de 2024.</p> <p>Le rapport évalue la capacité de densification des espaces bâtis qui repose sur les zones définies par le dernier document d'urbanisme (le POS approuvé en 1989). Cette capacité de densification, estimée à 12,2 hectares, est cartographiée par typologie (division parcellaire, comblement de dents creuses, projets de constructions en cours)². D'après le dossier, il apparaît que les zones densifiables du projet communal</p>	<p>Concernant le différentiel de recensement des LV entre le chiffre INSEE (47) et le recensement fait sur le terrain (12), il relève du caractère plus opérationnel de l'inventaire mairie, établi sur la base du fichier DGFIP (donnée LOVAC⁶) et confirmé par une visite de terrain et par connaissance des propriétaires.</p>	

¹ Rapport de présentation p39

² Rapport de présentation p50

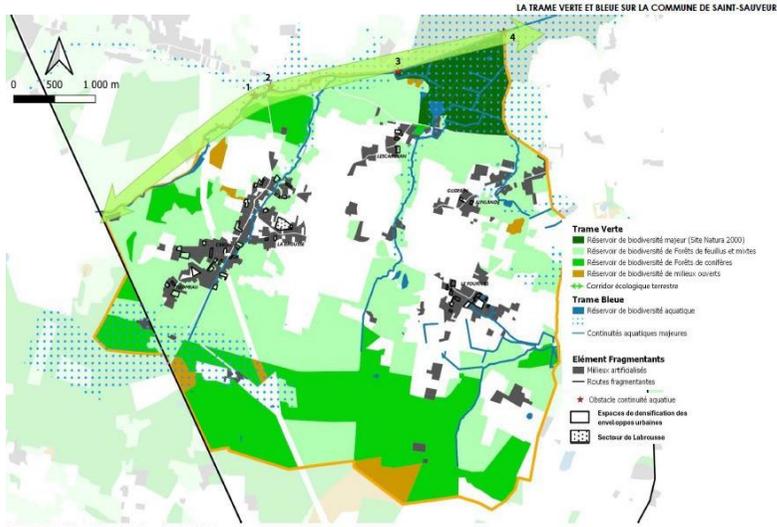
⁶ La donnée Lovac est transmise par la DGFIP qui liste les locaux résidentiels considérés vacants au 1er janvier de l'année

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>excluent les hameaux ainsi que deux zones à préserver dans le centre bourg (un boisement et un ancien site d'extraction impropre à la construction). En résultante de ces choix, les surfaces réellement densifiables ne sont pas précisées.</p> <p>La MRAe recommande de préciser les surfaces réellement mobilisables pour la densification dans le projet communal afin de justifier l'ouverture à l'urbanisation d'un espace naturel en complément de cette densification.</p> <p>Le rapport présente un inventaire des activités économiques et des équipements publics présents sur le territoire. Il souligne une offre commerciale locale de première nécessité peu développée (3 commerces de proximité) concentrée dans le centre-bourg. Il conviendrait de réaliser une analyse des besoins en équipements et en activités, afin de proposer des perspectives de développement adaptées.</p> <p>Le rapport mentionne également la forte dépendance économique de la commune vis-à-vis des territoires voisins, notamment l'agglomération bordelaise, avec 85 % des actifs travaillant hors de la commune et 92,9 % des déplacements effectués en voiture. Également, le dossier évoque une capacité de stationnement limitée (84 places) et concentrée dans le centre-bourg.</p> <p>L'état initial de l'environnement comporte des développements relatifs à la composante de la trame verte et bleue (TVB) s'appuyant notamment sur les éléments d'information du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine, du SCoT, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne et des trois schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) <i>Estuaire de la Gironde</i>, <i>Lacs Médocains</i> et <i>Nappes profondes de Gironde</i> ainsi que sur des données bibliographiques de l'inventaire des sites Natura 2000 et des ZNIEFF présentes. L'analyse bibliographique fait l'objet d'une cartographie détaillée des habitats naturels.</p> <p>Des inventaires de terrain ont été réalisés en mars et mai 2021 pour caractériser les enjeux des zones susceptibles d'être impactées de manière notable par le document d'urbanisme.</p> <p>2. Méthode d'analyse des solutions alternatives</p> <p>La commune a choisi d'accueillir 98 habitants supplémentaires, par rapport à 1 258 en 2021, pour atteindre 1 356 habitants en 2031. Ce projet démographique est en contradiction avec la baisse de la démographie observée entre 2015 et 2021. Il représente par ailleurs un taux de croissance annuel de 0,75 %, supérieur à celui du SCoT Médoc 2033 qui prévoyait un taux de 0,6 % à l'horizon 2036 pour les 16 communes de la catégorie « villages forestiers », dont fait partie Saint-Sauveur. Toutefois, le SCoT autorise ces communes à dépasser ce seuil afin de compenser les restrictions pesant sur d'autres communes « villages forestiers » confrontées à des fortes contraintes, notamment celles soumises à la loi Littoral.</p>	<p>Cette précision sera apportée.</p> <p>L'offre commerciale et de services (épicerie Vival, tabac presse, bar, salon de coiffure, relais postal) est certes modeste mais répond aux besoins de 1^{ère} nécessité grâce à la présence du multiple rural, la grande proximité de Pauillac (5 à 10 mn en voiture) rend difficile le développement d'autres commerces.</p> <p>Une analyse de la capacité de stationnement sur le domaine public (84 places) est développée au paragraphe 1.6.4, qui est nullement qualifiée de « limitée », elle s'avère au contraire grandement dimensionnée et en capacité de répondre aux besoins des équipements publics du bourg (école, mairie, salle des fêtes...). En outre, un projet d'extension de l'espace de stationnement en face de la bibliothèque accueillant l'arrêt de bus 422 est programmé pour 2025, afin de passer de 7 à 14 places, avec parking vélo.</p>	<p>Rapport de présentation</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p data-bbox="107 213 1043 352">La MRAe recommande de présenter des scénarios démographiques contrastés et d'expliquer le projet retenu qui va à l'encontre des dernières tendances observées. Il conviendrait d'expliquer la cohérence du projet démographique communal avec ceux des 16 autres communes « villages forestiers » inscrites dans le SCoT.</p> <p data-bbox="107 384 1043 687">Le rapport de présentation précise le nombre de logements nécessaires pour accueillir les nouvelles populations et maintenir celles déjà installées, soit un total de 61 logements. Le projet du PLU prévoit la mobilisation de sept logements vacants et la production de 53 logements neufs, en se basant sur une taille moyenne de ménage de 2,4 habitants par résidence principale. Il prévoit d'abord une densification de l'enveloppe urbaine, avec environ 22 logements réalisés par comblement de dents creuses et 9 logements par division parcellaire. Il reste alors un besoin minimum de 22 logements à produire en extension urbaine. De ce fait, le projet indique que 57 % des nouveaux logements seront situés dans l'enveloppe urbaine sans préciser la méthode utilisée pour définir cette enveloppe urbaine.</p> <p data-bbox="107 719 1043 831">La MRAe recommande d'explicitier les critères de délimitation de l'enveloppe urbaine. En l'absence de ces compléments, le statut (extension/densification) de certaines parcelles situées en limite de zones bâties reste non justifié, notamment dans les secteurs les moins denses.</p> <p data-bbox="107 1171 1043 1422">3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC) Une seule zone à urbaniser AUh dédiée à de l'habitat est prévue par le projet communal en extension de l'enveloppe urbaine selon le dossier. Cependant, le dossier ne précise pas la manière dont ce site a été choisi sur la base de l'étude de plusieurs sites potentiels. Cette zone AUh fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) nommée « secteur Labrousse », qui couvre une superficie de 1,9 hectare d'espaces NAF. Il est prévu d'y aménager un minimum de 24 logements, avec une densité de 12 logements par hectare.</p>	<p data-bbox="1093 213 1939 432">La commune se propose de présenter un scénario de prolongement de perte démographique (reconduction du TCAM 2015/2021 de -0,8%), de stabilité démographique (aucune perte ni gain d'habitant), mais le choix politique de la commune est de reconquérir l'attractivité démographique qu'elle connaît de façon ininterrompue depuis 1968 (cf graphe des évolutions démographiques page 10 du RP). Il s'agit d'un choix souverain de gestion du territoire communal, en cohérence avec les orientations du SCOT 2033, validé par le SMERSCOT en charge de sa bonne application.</p> <p data-bbox="1093 711 1939 1209">L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis se base sur un 1er travail de circonscription des enveloppes urbaines constituées, en prenant en compte les points suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés ; Le périmètre pris en compte inclut un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement), et ne correspond pas systématiquement aux limites des parcelles cadastrales • En cas de discontinuité du bâti, on compte plusieurs enveloppes urbaines sur la commune, • Les espaces peu densément bâtis, présentant une forte discontinuité (espace diffus) ne sont pas considérés comme participant de l'enveloppe urbaine et susceptible de participer de la capacité de densification. Concernant la capacité de densification et de mutation, elle correspond : <ul style="list-style-type: none"> • Aux espaces situés en dent-creuse entre deux constructions, • Aux espaces mobilisables par redivision parcellaire dans le cas d'unités de propriété peu densément bâtis ; • Aux espaces bâtis mutables par renouvellement urbain (démolition/reconstruction ou rénovation) </p>	<p data-bbox="1989 268 2123 320">Rapport de présentation</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>La MRAe recommande de présenter la méthode ayant amené à retenir la zone AUh à partir d'un l'ensemble de solutions étudiées afin de mieux démontrer sa pertinence au regard des enjeux environnementaux spécifiques à chaque site.</p> <p>Sur la base d'investigations de terrain réalisées au printemps 2021, le dossier relève que la zone AUh est constituée d'une zone humide en bordure d'une haie bocagère et deux arbres gîtes susceptibles de servir de milieu refuge pour plusieurs espèces animales, offrant des sites de nidification pour certaines espèces d'oiseaux et des habitats pour des espèces protégées, comme le lucane cerf-volant et le grand capricorne.</p> <p>L'OAP prévoit de maintenir cet espace naturel et non urbanisé et de conserver les deux arbres sur la parcelle. La zone humide inventoriée dans la zone AUh de Labrousse est ainsi protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>La plaine sportive, située à l'Est sur la route de Pauillac, est classée en zone naturelle dédiée aux loisirs NL dont le règlement impose un recul de construction de 40 mètres des zones humides identifiées au titre du SAGE <i>Estuaire de la Gironde</i> qui sont juxtaposées à la parcelle afin de les préserver.</p> <p>4. Dispositif de suivi du PLU</p> <p>Le système d'indicateurs comprend des informations permettant de suivre l'évolution du territoire sur des thématiques telles que l'occupation du sol, la démographie, le nombre de logements, les milieux naturels ou la ressource en eau. La MRAe souligne la qualité du tableau présenté, notamment les efforts d'intégration des sources et des valeurs de référence.</p> <p>III. <u>ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT PAR LE PROJET DE PLU</u></p> <p>A. <u>CONSOMMATION D'ESPACE ET DENSITES</u></p> <p>Selon le dossier, la consommation foncière de la commune sur la période 2011-2020 est de 6,3 hectares, dont 4,2 hectares se trouvent dans des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), en dehors des zones urbaines. Cette évaluation repose sur les données du fichier des permis de construire (PC) disponible en mairie, accompagnée d'une cartographie¹.</p> <p>Les besoins fonciers pour l'habitat à l'horizon 2034 s'élèveraient à 4,4 hectares sur la base d'une densité de 12 logements par hectare au lieu de 9 logements par hectare opéré au cours de la période 2011-2020. Parmi ces besoins, le projet communal prévoit la mobilisation de 1,9 hectare d'espaces NAF, auxquels s'ajoute une consommation de 0,4 hectare d'espaces NAF sur la période 2021-2024.</p> <p>Ainsi, sur la période 2021-2034, la consommation d'espaces NAF serait de 2,3 hectares.</p>	<p>Des sites alternatifs au choix de cette dent-creuse pour accueillir le projet d'accueil communal ont été évoqués (zones forestières en bordure du ruisseau au sud et à l'Est du bourg mais présentant diverses contraintes..), cette démarche d'analyse sera restituée dans le RP et les raisons de leur non-désignation.</p>	<p>Rapport de présentation</p>

¹ Rapport de présentation p 48

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>L'objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF est de 55 % à horizon 2031 et de 30 % supplémentaires entre 2031 et 2041 pour les territoires littoraux et rétro-littoraux comme Saint-Sauveur, dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié. Selon les données du dossier, le projet communal semble ainsi compatible avec les objectifs du SRADDET Nouvelle-Aquitaine.</p> <p><u>B. PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS</u></p> <p>Le projet de PLU classe en zone naturelle protégée Np les espaces naturels les plus sensibles du territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les zones de protection et d'inventaires d'espaces naturels (Natura 2000 et ZNIEFF 1 et 2) ; • les espaces naturels sensibles et des réservoirs de biodiversité du département de la Gironde ; • les enveloppes territoriales des principales zones humides identifiées par le SAGE « Estuaire de la Gironde » ; • les zones rouges inconstructibles du plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la commune ; <p>Le PLU classe 33 hectares de boisements en Espaces Boisés Classés (EBC), situés au nord-ouest et à l'est du bourg, ainsi que les boisements des ripisylves du ruisseau de Liversan, principal contributaire de la Jalle du Breuil.</p>  <p>Figure 2 : La TVB à l'échelle de la commune de St Sauveur (RP p 99)</p>		

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p><u>C. PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES</u></p> <p>Le territoire communal s'inscrit dans le bassin-versant de l'Estuaire de la Gironde. Le territoire est composé de plusieurs sous bassins-versants : La Jalle du Breuil sur la partie nord, Le Cheval du Gaet sur la partie est et La Jalle de l'Horte sur la partie sud communale. La Jalle du Breuil est le principal cours d'eau de la commune, recevant les eaux de plusieurs petits ruisseaux, dont ceux du Batan, de Liversan et du Bernet. L'état global (qualitatif et quantitatif) des masses d'eau (superficielles et souterraines) de la commune est bon à moyen selon le dossier. Deux masses d'eau souterraines sont toutefois en mauvais état quantitatif et la Jalle du Breuil présente un état écologique moyen.</p> <p><u>Eau potable</u> Le territoire de Saint-Sauveur est classé en zone de répartition des eaux (ZRE)¹, il est concerné par neuf masses d'eau souterraines dont seules deux sont classées en mauvais état quantitatif. Il dispose du forage Sablonnet d'une capacité maximale de 1 200 m³ par jour. En 2023, le taux de mobilisation de la station du Sablonnet s'élève à 30 %.</p> <p>La MRAe recommande d'apporter les informations précises et prospectives nécessaires à la caractérisation de la disponibilité de la ressource en eau potable sur ce territoire, ainsi que de sa suffisance, afin de s'assurer de la faisabilité du projet communal.</p> <p><u>Assainissement</u> La station d'épuration de Saint-Sauveur dispose d'une capacité de 1 400 équivalent-habitants (EH). Le taux de raccordement de la commune est de 73 % soit 565 résidences principales raccordées (selon INSEE 2021). Sur la base de deux bilans par an, la station a été déclarée conforme à la réglementation. La charge polluante supplémentaire produite par les nouveaux arrivants sera d'environ 240 EH à horizon 2034 selon le dossier. Le dossier n'apporte aucun élément sur la capacité résiduelle de la station d'épuration.</p> <p>La MRAe recommande de compléter le dossier afin de vérifier si la station d'épuration est capable de traiter les effluents supplémentaires générés par l'accueil de nouvelles populations dans le cadre du projet du PLU.</p>	<p>Le SIAEPA de la région de Saint -Estèphe en charge de la compétence Alimentation en Eau Potable, a été sollicitée afin d'évaluer la capacité de la ressource à répondre aux besoins de développement du PLU de Saint-Sauveur ; une réponse favorable a été émise.</p> <p>Concernant l'état des installations, durant l'année 2023, une campagne de recherche de fuite tout au long de l'année notamment sur les communes de Saint-Estèphe et de Cissac-Médoc de façon prioritaires. Pour finir, la pompe de forage de la station Le Sablonnet a été renouvelée en juin 2023. Aujourd'hui, une étude est en cours autour de la définition du schéma de distribution et des propositions d'amélioration sont en discussion.</p> <p>Concernant la commune de Saint-Sauveur il est évoqué :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La réalisation du contrôle décanal des 3 forages • La mise en place de prises + inverseur de source sur les armoires des 3 stations afin de raccorder plus aisément le groupe électrogène mobile <p>Les conditions de mobilisation de la ressource en eau potable sont estimées comme suffisamment dimensionnées et en état satisfaisant pour accompagner le développement de la commune de Saint-Sauveur à échéance des 10 prochaines années.</p> <p>la commune a sollicité le gestionnaire de la STEP pour avis.</p>	

¹ Zones présentant une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins (définies en application de l'article R211-71 du Code de l'environnement (CE))

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p><u>Eaux pluviales</u> Pour réduire les incidences des eaux pluviales sur le milieu, des noues enherbées et des solutions compensatoires permettant le stockage des eaux pluviales et favorisant leur infiltration dans le sol ont été mises en place. Le règlement écrit impose, en zone urbaine U et à urbaniser AU, des dispositions afin de limiter l'imperméabilisation des sols (coefficient de pleine terre en particulier).</p> <p><u>D. PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES</u></p> <p>La route départementale RD 1215 traversant la commune fait l'objet d'un classement en tant que voie bruyante. Saint-Sauveur est partiellement soumise au risque nucléaire de la Centrale du Blayais, située à moins de dix kilomètres et qui fait l'objet d'un Plan Particulier d'Intervention. La commune est :</p> <ul style="list-style-type: none"> • couverte par le Plan de Prévention des Risques d'inondation Médoc Centre approuvé le 16 juin 2003 ; • sensible à un risque d'inondation par débordement du Batan, de façon très modérée en centre- bourg selon le dossier ; • exposée moyennement à fortement au risque de mouvement de terrain par le retrait-gonflement des argiles ; • exposée à un risque de feu de forêt principalement au niveau du secteur de Créon/Glomeau ; <p>Le projet prévoit des mesures spécifiques pour la gestion des risques, notamment en ce qui concerne les zones exposées au risque d'incendie en zone urbaine (UCp). Les secteurs à risque de feux de forêt ne seront pas étendus, et un dispositif de lutte contre l'incendie est actuellement mis en place, avec des obligations de débroussaillage sur 50 m autour des constructions et sur 10 m des voies d'accès conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code forestier. L'OAP de la zone à urbaniser AUh prévoit l'aménagement d'un secteur situé à proximité d'un massif boisé susceptible d'aggraver le risque de feu de forêt.</p> <p>La MRAe recommande d'inscrire dans le règlement de la zone AUh les OLD et de les reporter graphiquement dans l'OAP.</p> <p><u>E. PRISE EN COMPTE DU CHANGEMENT CLIMATIQUE</u></p> <p>Le projet du PLU prévoit une offre de déplacements alternatifs à l'automobile, notamment piétonniers et cyclables, à l'échelle communale, à travers la mise en place d'un schéma des circulations douces. Cette initiative s'inscrit dans un objectif global de lutte contre le changement climatique et d'adaptation aux enjeux climatiques. La MRAe souligne l'importance de cette carte pour encourager des modes de transport plus durables et contribuer à la réduction de l'empreinte carbone de la commune.</p>	<p>Le report de cette information sera fait, le cas échéant sur un plan annexe si cela porte atteinte à la bonne lecture du schéma d'aménagement.</p>	<p>OAP</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>Bien que le PCAET de la communauté de communes Médoc-Cœur de Presqu'île soit en cours d'élaboration, il est attendu que le projet du PLU soit compatible avec ce dernier une fois qu'il sera approuvé.</p> <p>Le projet du PLU propose plusieurs leviers réglementaires pour lutter contre le changement climatique et favoriser l'adaptation du territoire, notamment à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La préservation des sols, considérés comme des puits de carbone, des supports de biodiversité et des outils de filtration et de captage de l'eau ; • La promotion de la sobriété énergétique dans les constructions ; • La recherche de solutions de mobilité alternatives à la voiture (schéma de circulation douce). <p>D'autres leviers réglementaires pourraient également être intégrés dans la démarche d'adaptation au changement climatique, tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La gestion durable de l'eau, en prenant en compte l'état actuel et futur des ressources disponibles ; • La prise en compte des risques liés aux événements climatiques de plus en plus fréquents et intenses. <p>Pour réaliser cette analyse, la collectivité peut se référer aux outils recensés par le centre de ressources pour l'adaptation au changement climatique du Ministère en charge de la Transition écologique et de la cohésion des territoires¹.</p> <p>IV. <u>SYNTHESE DES POINTS PRINCIPAUX DE L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE</u></p> <p>Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Sauveur vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2034. Il prévoit l'accueil de 98 habitants supplémentaires, un besoin de 60 logements et la mobilisation de 4,4 hectares pour l'habitat dont 1,9 hectare d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF).</p> <p>Le dossier présente clairement les principaux enjeux environnementaux du territoire et la façon dont le projet de PLU y répond. Il témoigne de la mise en œuvre d'une démarche proportionnée de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du document.</p> <p>Le choix du scénario démographique interroge au vu des dernières tendances observées. Il conviendrait de présenter des scénarios démographiques contrastés en cohérence avec la réalité du territoire.</p> <p>La réponse aux besoins de logements a d'abord été recherchée par densification du tissu urbain. Le rapport de présentation doit cependant préciser la méthodologie retenue pour délimiter les enveloppes urbaines constituées ce qui permettra de vérifier</p>		

¹ <https://www.adaptation-changement-climatique.gouv.fr/dossiers-thematiques/secteurs-d-activites/urbanisme-planification>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>que le projet communal est bien compatible avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces NAF du SRADDET Nouvelle-Aquitaine comme l'indique le dossier.</p> <p>Le projet de PLU devrait garantir la disponibilité de la ressource en eau potable et la capacité de l'assainissement collectif au regard de l'accueil d'habitants supplémentaires envisagés.</p> <p>Compte tenu des effets du changement climatique, les mesures de prévention et de protection contre les risques d'incendie devraient être renforcées, en particulier dans la zone ouverte à l'urbanisation prévue par le PLU.</p> <p>La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait quelques observations et recommandations détaillées dans le corps de l'avis.</p> <p>Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.</p>	<p>Ces recommandations seront prises en compte.</p>	

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT			
	<p>Par courrier reçu le 27 décembre 2024, vous m'avez adressé pour avis le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU), arrêté par délibération du conseil municipal de Saint-Sauveur le 26 novembre 2024.</p> <p>La révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal du 9/02/2021. Au regard des objectifs affichés par la commune et des enjeux portés par l'État sur votre territoire, conformément à l'article R. 153-4 du code de l'urbanisme, je porte à votre connaissance l'avis de l'État que vous trouverez ci-joint.</p> <p>Cette révision s'inscrit globalement dans les politiques de l'État en matière d'urbanisme et d'aménagement. Toutefois, si le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est en accord avec les politiques supra-communales, les différentes pièces du PLU ne traduisent pas suffisamment les choix affichés.</p> <p>Je souhaite donc attirer votre attention sur les points particuliers ci-après qui font l'objet d'observations dans l'avis de l'État joint.</p> <p><u>Sur l'hypothèse démographique</u></p> <p>Le PLU affiche la volonté d'assurer un développement démographique maîtrisé, qui se fonde sur un taux de croissance de 0,75 %. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Médoc 2033 approuvé le 19 novembre 2021 prescrit un taux de croissance plafond de 0,6 %, afin de garantir les équilibres du projet de territoire.</p> <p>Par conséquent, le projet de développement démographique de la commune outrepassé les orientations du SCoT. Compte tenu des dynamiques démographiques observées précédemment (+0,27 % sur la période 1999-2021), le scénario de la commune paraît plus qu'ambitieux.</p> <p><u>Sur la gestion économe de l'espace</u></p> <p>Le rapport de présentation expose les capacités d'accueil du territoire. Votre commune s'engage dans un effort de densification de l'enveloppe urbaine et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF). Pour autant, l'analyse de la capacité foncière qui identifie les espaces relevant de la densification et ceux relevant de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) questionne.</p> <p>La consommation d'espace a été de 6,3 ha sur la période 2011-2020, dont 4,2 ha en consommation d'espaces NAF.</p> <p>Le projet communal nécessite une consommation d'espaces NAF estimée à 1,9 ha en extension d'urbanisation (zone AUh) pour la création d'habitat. Cela répondrait à l'objectif de diminution de 50 % de la consommation d'espaces par rapport à la décennie précédente.</p> <p>Toutefois, entre 2021 et 2023, 0,4 hectares ont déjà été consommés.</p>	<p>La compatibilité des ambitions démographiques communales avec les objectifs de gestion du territoire traduits dans le SCOT 2033 a été validée par le syndicat en charge de la bonne application du document de planification, le SMERSCOT. Il appartient à cet organe de gestion et de contrôle d'évaluer cette compatibilité, considérant le projet de la commune de Saint Sauveur comme n'étant pas de nature à remettre en cause ou empêcher la bonne atteinte des objectifs du Scot 2033.</p> <p>La consommation foncière 2021/2024 estimée initialement à 0,4 ha s'avère en fait relever d'une consommation d'espaces en densification (redivision parcellaire – cf annexe 2 au présent document).</p>	

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>En outre, 2,1 ha identifiés en « densification » relèveraient en réalité de consommation d'espaces NAF, quand bien même ces parcelles sont situées au sein de l'enveloppe urbaine, cela aboutirait à une consommation d'espaces NAF totale de 4,46 ha.</p> <p>Par conséquent, en l'état actuel de la législation et au regard des éléments présentés, les capacités foncières nettes identifiées en consommation ENAF dépassent largement les 2,09 ha mobilisables pour la décennie 2021/2031 selon votre méthode de calcul utilisée.</p> <p>En effet, la Loi Climat et Résilience du 22/08/2021 définit l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. La loi ZAN du 20/07/ 2023 tend à faciliter sa mise en œuvre en fixant une trajectoire de réduction progressive du rythme de consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols avec une première étape qui consiste à réduire de moitié la consommation d'ENAF pour la décennie 2021-2031, par rapport à la consommation observée sur la décennie précédente.</p> <p>Une seconde étape qui consiste à fixer des objectifs de réduction de l'artificialisation nette des sols (objectifs quantitatifs et qualitatifs) par tranche de dix années, soit lors d'une deuxième tranche de 2031 à 2040, puis d'une troisième tranche de 2041 à 2050, au cours desquelles une trajectoire tendancielle de réduction de l'artificialisation doit permettre d'atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050 au niveau national.</p> <p>La commune ne s'inscrit donc pas dans un cercle vertueux en ne traduisant pas une volonté claire de concilier développement urbain et préservation des ressources foncières.</p> <p><u>Sur la stratégie en matière d'habitat</u> La stratégie foncière retenue permettra la réalisation d'une cinquantaine de logements sur la période 2021/2031, répondant aux besoins de la population.</p> <p>Il est regrettable que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne préconisent pas de typologie de logements. En effet, eu égard à la présence prédominante de personnes âgées sur le territoire et afin d'accompagner la décohabitation des plus jeunes, il paraît judicieux de créer des petits logements T1/T2 qui font cruellement défaut sur la commune.</p> <p><u>Sur la prise en compte des risques</u> Les risques présents sur la commune sont globalement bien identifiés.</p> <p>Toutefois, la prise en compte du risque incendie est insuffisante sur le traitement des interfaces forêt/urbanisation. Les extensions et annexes en zone Uh notamment peuvent contribuer à augmenter la vulnérabilité du bâti. La prise en compte du risque incendie sur les secteurs de Créon et Glomeau devra également être renforcée en ce sens.</p> <p>Des corrections sont à apporter au règlement d'urbanisme dans un souci de mise en conformité avec la réglementation en vigueur.</p>	<p>Concernant les espaces qui relèveraient d'une consommation d'ENAF et non d'espaces en densification, ils ont été analysés et reconsidérés (cf annexe 1 au présent document).</p> <p>La reconsidération de la consommation foncière 2021/2030 ainsi que des ENAF, permet de respecter l'objectif de consommation d'ENAF maximum de 2,52 ha comme indiqué, dans le respect de la loi Climat et Résilience.</p> <p>Une recommandation sera introduite dans l'OAP afin que sur le macro lot de 1700 m2, des logements de type T1/T2 soient préconisés</p> <p>Avec l'aide des services de l'Etat, les préconisations visant à réduire le risque à l'interface forêt / urbanisation, seront intégrées au projet de PLU.</p>	<p>RP zonage</p> <p>RP zonage</p> <p>OAP</p> <p>zonage</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>J'émet donc un avis réservé à votre projet de PLU, qui, si les réserves ne sont pas levées à l'approbation, deviendra défavorable à l'exercice du contrôle de légalité, dans l'attente de justifications complémentaires sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> * la consommation effective d'espaces à retravailler, * l'alimentation en eau potable, * sur la stratégie en matière de logement et sur la prise en compte des interfaces forêt/urbanisation. <p>Le sous-préfet de Lesparre-Médoc et les services de la DDTM restent à votre écoute pour vous apporter l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires afin de finaliser ce document.</p> <p>Je vous rappelle également que, conformément aux dispositions de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme, votre PLU et la délibération l'approuvant devront être publiées sur le Géoportail de l'urbanisme afin d'être exécutoires.</p> <p>I. <u>CONTEXTE</u></p> <p>La commune de Saint-Sauveur, d'essence viticole et forestière, est située au nord-est du département de la Gironde, à une cinquantaine de kilomètres de l'agglomération bordelaise. Elle est accessible par la RD121S, et se situe dans l'aire d'influence de Saint-Laurent du Médoc.</p> <p>Saint-Sauveur se situe dans la communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île. La commune est couverte par le SCOT Médoc 2033, approuvé le 19 novembre 2021. Le SCOT décline une armature urbaine autour de 3 pôles structurants, 3 pôles d'appui et une trame de villages forestiers, viticoles et estuariens. Saint-Sauveur appartient à cette dernière catégorie, qui concerne en tout quatorze villages. Le SCOT définit les objectifs d'accueil de population et de production de logements pour l'ensemble de ces quatorze villages, qui devront donc se les répartir.</p> <p>Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, les dispositions du PLU devront être compatibles avec celles du SCOT Médoc 2033.</p> <p>La commune de Saint-Sauveur s'inscrit également dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Médoc. Conformément à l'article L.333-1 du code de l'environnement, les dispositions du PLU devront donc être conformes à la charte du PNR Médoc.</p> <p>Saint-Sauveur est soumise au Règlement National d'Urbanisme depuis 2016, date à laquelle le Plan d'Occupation des Sols est devenu caduc à la suite de la loi ALUR.</p> <p>La municipalité a souhaité s'engager dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 9 février 2021. Celle-ci fixe les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • développer l'habitat autour des zones déjà urbanisées • préserver les milieux naturels et les paysages 	<p>La commune s'engage à apporter toutes les modifications nécessaires au projet de PLU sur ces 4 points :</p> <p><u>La consommation d'ENAF</u> est réajustée afin de respecter la limite de 2,52 ha comme indiqué,</p> <p><u>L'alimentation en eau potable</u> : le syndicat en charge de cette compétence (SIAEP de St Estèphe) et le gestionnaire (SAUR) seront mobilisés afin d'apporter les justifications de la compatibilité du projet communal avec la ressource en eau potable ;</p> <p><u>La stratégie en matière de logement</u>,</p> <p><u>La prise en compte des interfaces forêt /urbanisation</u>, avec l'appui technique et les recommandations des services de l'Etat.</p>	<p>zonage OAP RP</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>Le projet communal, traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), débattu le 15 juillet 2021, développe les lignes directrices suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un projet d'accueil de nouveaux habitants dans le prolongement du rythme de croissance communal • une démarche rénovée d'aménagement du territoire qui prenne en compte les dispositions législatives sur l'habitat, la notion de Trame Verte et Bleue, la consommation économe de l'espace et la limitation de l'étalement urbain • l'articulation avec le projet communautaire du SCOT Médoc 2033 <p>II. COHÉRENCE DU DIMENSIONNEMENT DU PROJET</p> <p>La commune fait partie de la Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île, qui ne dispose pas de PLH à ce jour.</p> <p>Le SCOT Médoc 2033 a été approuvé par délibération du Comité Syndical le 19 novembre 2021. Conformément aux dispositions de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU devra être compatible avec le SCOT approuvé.</p> <p>A. DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE</p> <p>En 2021, la commune comptait 1258 habitants, pour un taux de croissance annuel moyen stable entre 1990 et 2015 (entre +0,5 et +0,9%), mais en déclin depuis (-0,8 % entre 2015-2021). Sur la période 1999-2021, cela représente un taux de croissance de 0,27 %.</p> <p>Le PADD (p.2) affiche la volonté d'assurer un développement démographique maîtrisé, qui se fonde sur un taux de croissance annuel moyen de + 0,75 %. Cet objectif correspond à l'accueil de 98 habitants supplémentaires à l'horizon 2035, pour atteindre une population totale de 1356 habitants.</p> <p>Le SCOT Médoc 2033 affiche l'objectif de soutenir le développement des villages de Médoc Cœur de Presqu'île, sans compromettre les enjeux de revitalisation de Lesparre-Médoc et de Pauillac.</p> <p>Cet objectif se traduit par la prescription d'un taux de croissance annuel moyen de 0,6 % entre 2020 et 2028, puis de 0,7 % entre 2028 et 2036 pour les villages de la CdC Médoc Cœur de Presqu'île. Le SCOT précise que ces gains démographiques constituent des plafonds conditionnant les équilibres du projet. Chaque commune peut néanmoins fixer dans son document d'urbanisme des perspectives inférieures dans une logique de maîtrise de l'urbanisation.</p> <p>L'analyse proposée dans les justifications des choix (page 189 à 195) confirme la capacité des équipements publics, des réseaux et des ressources foncières à soutenir cette croissance.</p> <p>Toutefois compte tenu des dynamiques démographiques observées précédemment, le scénario de la commune paraît très optimiste. L'application d'un taux de croissance annuel moyen de +0,6% maximum, conformément au SCOT. Paraît plus cohérent.</p>	<p>La commune ne considère pas qu'une perte de 4 habitants entre 2010 (1262 habitants) et 2021 (1258 habitants) corresponde à « un déclin démographique ».et considère que cette évolution est plutôt indicatrice de « stabilité démographique ». En outre, la commune souligne la relative dynamique démographique de son territoire avec 18 naissances (contre 5 DC) en 2021 et 14 naissances (contre 8 DC) en 2022.</p> <p>La compatibilité des ambitions démographiques communales avec les objectifs de gestion du territoire traduits dans le SCOT 2033 a été validée par le syndicat en charge de la bonne application du document de planification, le SMERSCOT. Il appartient à cet organe de gestion et de contrôle d'évaluer cette compatibilité, considérant le projet de la commune de Saint Sauveur comme n'étant pas de nature à remettre en cause ou empêcher la bonne atteinte des objectifs du Scot 2033.</p>	

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p><u>B. HABITAT</u></p> <p>► <u>État des lieux de l'offre de logements</u></p> <p>En 2021, la commune de Saint-Sauveur comptait 644 logements. La majorité des habitants sont propriétaires de leur résidence principale (87 %), principalement des maisons individuelles adaptées aux familles. Les résidences principales représentent 88 % du parc immobilier, et leur taille est généralement importante : 89 % des logements disposent de quatre pièces ou plus (données INSEE 2021). Il n'existe pas de logements collectifs sur la commune, et donc peu de logements de petite taille correspondant aux besoins des jeunes actifs primo-accédants, seniors ou personnes seules. Les résidences secondaires représentent 6 % des logements de la commune et leur nombre est stable.</p> <p>Les logements vacants, représentent quant à eux 7 % du parc et peuvent être réhabilités pour répondre aux besoins en logement sans étendre l'urbanisation.</p> <p>Le PLU constate d'ailleurs une « résorption spontanée de la vacance » dans le bourg, avec 3 projets de rénovation. Dans les hameaux comme à Lescargean en revanche, cette proportion est relativement préoccupante.</p> <p>Ces logements sont souvent dans un état très dégradé, et représentent un levier important pour répondre aux besoins en logement actuel et/ou futur, sans pour autant consommer de nouveaux espaces NAF.</p> <p>► <u>Objectifs de réalisation de logements</u></p> <p>Les justifications des choix (p.188 du RP) exposent la méthode utilisée pour déterminer le nombre de logements à produire sur la durée du PLU. La collectivité a bien identifié la nécessité de prendre en compte à la fois les besoins de la population actuelle (point mort ou point d'équilibre) et les besoins des habitants supplémentaires au regard de l'objectif de croissance démographique fixé (+0,75 % par an sur 10 ans).</p> <p><u>Production de logements liée aux besoins de la population actuelle (point mort)</u></p> <p>Le calcul du point mort exposé dans le rapport de présentation sur la période 2011-2020 estime le nombre de logements ayant été nécessaires au maintien de la population à 17 logements, soit environ 1 à 2 logements par an.</p> <p>Ce calcul se base sur le phénomène de desserrement des ménages et le renouvellement du parc de logements. La variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires n'est pas prise en compte dans ce calcul.</p> <p>L'estimation du nombre de logements produits pour absorber le desserrement des ménages est calculé grâce aux permis de construire déposés par les ménages déjà présents sur la commune entre 2011 et 2020 (environ 9 logements). Cette méthode ne permet pas d'évaluer correctement le volume de logements produits en réponse au desserrement des ménages puisqu'elle peut prendre en compte des déménagements qui ne relève pas d'un besoin en logement supplémentaire.</p>		

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés										
	<p>L'estimation des besoins liés au renouvellement du parc est calculée au regard des permis de démolir et d'un inventaire des constructions démolies sans déclaration administrative sur la période 2011-2020 (environ 10 logements). À nouveau, cette méthode identifie un besoin lié au déficit potentiellement généré par la démolition, mais ne confronte pas cette donnée au volume de logements produits sur la période d'étude, et donc de l'écart réel entre l'offre disponible en 2011 et celle en 2020.</p> <p><i>Production de logements liée à l'augmentation de la population</i> Au regard de l'objectif de croissance démographique retenu, le PLU prévoit la création de 44 logements pour accueillir la population supplémentaire. Le calcul de cette estimation se base sur un volume de 2,4 personnes par ménage. Or, en la taille des ménages en 2021 était de 2,16 personnes. Pour éviter une sous-estimation des besoins futurs, ce calcul devra être corrigé.</p> <p><i>Bilan des besoins en logements</i> CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS SUR LA BASE DE L'HYPOTHESE D'UN ACCUEIL DE + 100 HABITANTS</p> <table border="1" data-bbox="118 695 1043 963"> <thead> <tr> <th></th> <th>TCAM +0,75 %/an (+98 hab)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>besoins liés à l'accroissement démographique sur la base de 2,4 pers/logt</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>besoins liés au phénomène de déserrement des ménages</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>besoins liés au renouvellement du parc</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Total besoins en logements</td> <td>61</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Extrait du rapport de présentation, justifications des choix, page 189</i></p> <p>Afin de satisfaire les besoins exogènes et endogènes de la population communale, le PLU estime donc le besoin à 61 logements supplémentaires d'ici 2035. Parmi les 12 logements vacants, la commune a identifié 7 logements qui pourront être mobilisés sur cette période. Cela représente donc un objectif de 54 logements à produire à l'horizon 2035, soit entre 5 et 6 logements par an sur la période.</p> <p>Le SCOT Médoc 2033 prescrit un objectif de production de 73 logements par an sur la période 2020-2028 puis 81 logements par an sur la période 2028-2036 pour les 14 villages de la CdC Médoc Cœur de Presqu'île, sur la base d'une estimation de 2 personnes par ménage en 2036.</p> <p>Le SCOT précise toutefois que ces valeurs constituent des plafonds nécessaires au maintien des équilibres du projet et que chaque commune peut fixer dans son document d'urbanisme des perspectives inférieures dans une logique de maîtrise de l'urbanisation.</p>		TCAM +0,75 %/an (+98 hab)	besoins liés à l'accroissement démographique sur la base de 2,4 pers/logt	44	besoins liés au phénomène de déserrement des ménages	9	besoins liés au renouvellement du parc	8	Total besoins en logements	61	<p>Remarque prise en compte.</p>	<p>RP</p>
	TCAM +0,75 %/an (+98 hab)												
besoins liés à l'accroissement démographique sur la base de 2,4 pers/logt	44												
besoins liés au phénomène de déserrement des ménages	9												
besoins liés au renouvellement du parc	8												
Total besoins en logements	61												

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>Les objectifs de production proposés Paraissent donc sous-évalués, compte tenu du phénomène de desserrement des ménages dans le calcul lié à l'accueil de nouveaux habitants, et des approximations dans le calcul des besoins de la population actuelle. Ils correspondent davantage à un scénario au fil de l'eau, cohérent avec les dynamiques observées au cours de la dernière décennie (6 logements autorisés par an en moyenne entre 2012 et 2022, données SITADEL).</p> <p>► <u>Analyse des capacités foncières à vocation d'habitat</u></p> <p>Les capacités foncières à vocation d'habitat de la commune s'élèvent à 4,46 hectares, répartis comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2,5 hectares situés en densification • 1,9 hectares disponibles en extension au sein de la seule zone AUh du projet, qui fait l'objet de l'OAP « quartier de Labrousse » <p>Le rapport de présentation fixe un objectif de densité moyenne de 12 logements par hectare, ce qui permettrait de produire 53 logements. Cet objectif semble peu ambitieux au vu des densités existantes à proximité comme le hameau de Labrousse qui présente déjà des densités plus importantes que celle proposée.</p> <p>Le SCOT Médoc 2033 ne précise pas les surfaces ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat sur la commune de Saint-Sauveur. L'enveloppe est définie pour les 14 communes classées « Villages » de la CdC Médoc Cœur de Presqu'île, à hauteur de 84 hectares sur la période 2020-2036. Ces surfaces couvrent les extensions urbaines et le comblement des dents creuses.</p> <p>Afin d'atteindre l'objectif de production de logements fixé (sous-évalué) et de réduire la consommation d'ENAF, il convient d'appliquer des densités plus importantes.</p> <p>► <u>Les outils en faveur de la production de logements</u></p> <p>Une unité foncière, située quartier de Labrousse, fait l'objet d'une OAP à vocation d'habitat.</p> <p>Ce secteur situé en zone AUh1, d'une surface totale de 1,9 ha, a pour vocation d'accueillir plusieurs opérations pour produire au moins 24 logements.</p> <p>L'OAP indique que la programmation devra respecter une densité minimale de 12 logements par hectare. <u>La surface aménageable étant de 1,17ha pour un objectif de 24 logements, cela devrait se traduire en réalité par une densité de 20 logements/ha. Cette densité est cohérente avec celle des quartiers avoisinants</u> et favorisera une bonne intégration avec l'existant.</p> <p>L'opération devra prévoir au moins 1 lot ou 1 logement minimal affecté à du logement à caractère social (locatif et/ou accession sociale).</p> <p>Le programme propose une approche mixte, avec des lots individuels de 450 à 600 m2, dont les constructions peuvent être accolées par le garage ou un mur mitoyen et un</p>	<p>Cette recommandation sera prise en considération ; la commune envisage de tendre vers une densité d'une quinzaine de logts/ha.</p>	<p>OAP</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>macro-lot de 1700 m² pouvant accueillir une opération d'habitat individuel dense (7 maisons jumelées par 2 ou 3, sur un espace collectif propre au macro-lot).</p> <p>Le programme de l'OAP affiche la volonté de dédier 25% du programme des logements ou 25% de l'assiette foncière de l'aménagement (surface cessible) à des formes d'habitat individuel denses (maisons de villes accolées/maisons jumelées).</p> <p>Cette volonté de diversification est compatible avec la prescription 5.2.1 du SCOT qui prévoit, au sein des OAP, le respect d'une part minimale de 25 % de logements produit autres que des logements pavillonnaires (grands logements implantés au milieu de la parcelle) afin de garantir une meilleure diversité en termes de typologies.</p> <p>Toutefois, si la commune propose un développement moins consommateur que le modèle pavillonnaire, elle ne propose pas pour autant de formes urbaines alternatives. En effet, le découpage parcellaire proposé s'apparente à un découpage pavillonnaire classique et ne permet pas de créer un quartier de ville/village.</p> <p>Cette OAP ne permet pas non plus de répondre à la problématique du manque de logements T1, T2 voire T3 puisqu'elle n'impose aucune typologie d'habitat en ce sens.</p>  <p>Schéma de l'OAP Labrousse</p>	<p>Le découpage parcellaire est indiqué dans le tableau PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS en page 12 des OAP comme « reporté sur le schéma d'aménagement à titre indicatif », et il devra être compatible avec la disposition « 25% du programme des logements ou 25% de l'assiette foncière de l'aménagement (surface cessible), devra se composer d'habitat individuel dense (maisons de villes accolées /maisons jumelées) » qui s'avère être <u>une disposition précise de forme urbaine</u>, disposition par ailleurs annoncée comme soumise à compatibilité dans le tableau PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS. Ces différentes mesures relatives à la diversification des formes urbaines introduites dans l'OAP se complètent d'images de référence issues du guide pratique élaboré par le PNR Médoc en annexe.</p> <p>Concernant la typologie des logements, Une recommandation sera introduite dans l'OAP afin que sur le macro lot de 1700 m², des logements de type T1/T2 soient préconisés</p>	<p>OAP</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>► <u>Le développement d'une offre sociale</u></p> <p>La commune de Saint-Sauveur n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU et n'est donc pas dans l'obligation de disposer d'une offre sociale. Au 1^{er} janvier 2024, la commune comptait un seul logement social (données RPLS). Le PADD (p. 35) affiche la volonté de tendre vers un équilibre social de l'habitat. À ce titre, l'OAP du quartier de Labrousse fixe l'objectif de production d'au moins 1 lot ou 1 logement minimal affecté à du logement à caractère social (locatif et/ou accession sociale).</p> <p>► <u>La diversification de l'offre</u></p> <p>Le rapport de présentation (p. 34) met en évidence la forte proportion de logements de grande taille sur la commune : 88,7 % des résidences principales de la commune sont de types T4 et T5 (INSEE 2021). Comme le souligne le rapport de présentation (p. 35), l'offre locative est peu représentée dans le parc de logements de la commune, avec une majorité de propriétaires occupants (85,6 % en 2021).</p> <p><i>Le PLU ne traduit pas d'objectif concret en termes de diversification des tailles et des statuts d'occupation dans la part de production globale de logement. Le programme de l'OAP ne donne pas non plus d'information à ce sujet.</i></p> <p>► <u>Publics spécifiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Jeunes actifs et primo-accédants : Ces populations sont particulièrement sensibles à l'accès à des logements abordables. Le développement d'une offre locative diversifiée ou de dispositifs d'accession sociale à la propriété à proximité du centre-bourg pourrait favoriser leur installation. • Personnes âgées : La part des habitants âgés de 60 ans est de plus en plus importante et a atteint 32 % en 2021 contre 23 % en 2010. Ce phénomène de vieillissement nécessite des solutions spécifiques, telles que des logements adaptés (plain-pied, domotique) ou des programmes favorisant le maintien à domicile. <p>Le projet de PLU ne propose aucun outil opérationnel permettant de produire une offre de logements adaptés aux personnes âgées. Il apparaît donc nécessaire de mettre en œuvre le développement de logements de petites taille (T2-T3), notamment sociaux, à proximité des aménités urbaines du centre-bourg, afin de répondre aux besoins des personnes âgées et, par la même occasion, à ceux des jeunes aux faibles ressources. Les dispositifs de l'ANAH peuvent apporter une aide pour l'adaptation des logements face à la perte d'autonomie (vieillesse ou handicap).</p>	<p>Concernant la typologie des logements, Une recommandation sera introduite dans l'OAP afin que sur le macro lot de 1700 m2, des logements de type T1/T2 soient préconisés</p>	<p>OAP</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>• Gens du voyage : La Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île est concernée par une prescription de 25 places en aire d'accueil, localisée sur la commune de Saint-Laurent Médoc. À ce jour, aucune réalisation n'est en cours sur le site originellement identifié pour accueillir ce projet. Le manque d'équipements à destination des gens du voyage sur l'arrondissement de Lesparre Médoc génère des stationnements illicites de familles en situation d'errance, particulièrement sur la façade Atlantique.</p> <p>Bien que la commune de Saint-Sauveur ne soit pas directement concernée par ces phénomènes, une réflexion sur l'accueil de ces populations pourrait être menée conjointement avec la Communauté de communes compétente, en lien avec les services de l'État et du Conseil Départemental,</p> <p>La révision prochaine du SDAHGV 2019-2024, exécutoire jusqu'en octobre 2025, donnera lieu à la concertation des EPCI et des communes afin de calibrer les actions à mener en la matière et, le cas échéant, le déploiement d'une nouvelle offre à vocation d'habitat.</p> <p><u>C. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, EQUIPEMENTS ET SERVICES, AMENAGEMENT NUMERIQUE</u></p> <p>► Développement économique</p> <p>Saint-Sauveur est une commune rurale, où la forêt et la viticulture jouent un rôle moteur dans l'économie locale. Les exploitations viticoles représentent environ 500 hectares et six AOP différentes.</p> <p>Leurs activités sont peu diversifiées, que ce soit vers l'œnotourisme ou la vente directe. En parallèle, la commune n'a vu se développer que quelques activités commerciales et services de proximité, avec seulement une épicerie-relais tabac-presse, un salon de coiffure et un bar situés dans le bourg.</p> <p>Le village abrite en revanche une certaine diversité d'artisans. Ce tissu économique peu diversifié, que ce soit en termes d'offre commerciale ou de diversité d'emplois, confère au territoire une certaine dépendance économique.</p> <p>En 2021, la commune comptait ainsi 37 emplois locaux pour 100 actifs résidant dans la zone. On observe le même phénomène à l'échelle de la CdC Cœur de Presqu'île, qui ne dispose pas d'une activité économique suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins de la population. Saint-Sauveur voit ainsi sa population active se tertiariser sous l'effet du métropolisation vis-à-vis de l'agglomération bordelaise.</p> <p>En matière de tourisme, bien que ce secteur ne soit pas un levier majeur pour l'économie de la commune, son positionnement au cœur du vignoble Médocain et à proximité de l'estuaire de la Gironde offre un potentiel encore sous-exploité. L'œnotourisme représente une piste de développement pour valoriser l'identité viticole de la commune, en lien avec les initiatives régionales de promotion des routes des vins. La commune bénéficie également de plusieurs atouts touristiques, tels que ses paysages viticoles et estuariens classés Natura 2000 et son patrimoine bâti.</p>	<p>La commune ne manquera pas de s'associer à cette réflexion lorsque le SDAHGV sera mis en révision.</p> <p>La commune tient à rectifier que la présence sur son territoire d'une trame de services composée « d'une épicerie-relais tabac-presse, un salon de coiffure et un bar situés dans le bourg » s'avère le résultat d'une politique communale de longue haleine (multiple rural dans bâtiment communal), qui n'est pas négligeable et dont certaines autres communes de la taille de St Sauveur ne dispose pas.</p>	

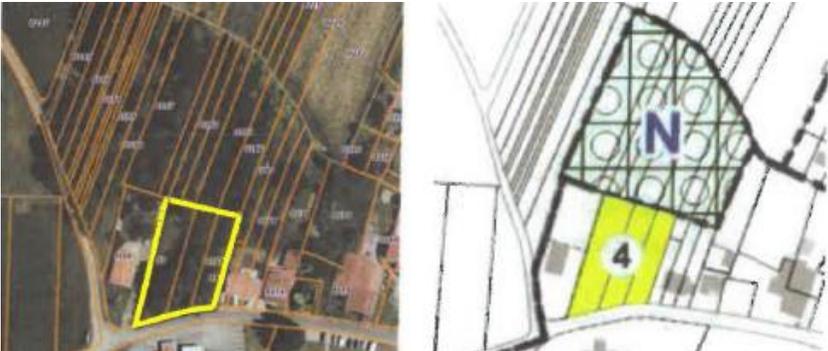
Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>Dans ce cadre, le PADD affiche comme objectifs de maintenir et développer les commerces et services de proximité dans le bourg, et de maintenir et développer les activités agri-viticoles, notamment en encourageant leur diversification vers l'agritourisme et l'œnotourisme. La création d'une zone Aot dans le règlement doit permettre de traduire cette volonté de développement de l'œnotourisme.</p> <p>► <u>Équipements et services</u></p> <p>En termes d'équipements publics, la commune de Saint-Sauveur dispose d'une école maternelle et élémentaire accueillant 6 classes, d'une bibliothèque, une salle polyvalente, d'un service postal et d'un pôle sportif et de loisirs. Si ces équipements sont suffisants pour répondre aux besoins actuels de la population et de la dizaine d'associations présentes sur la commune, le PADD vise à les conforter, notamment à travers un projet d'extension de la plaine sportive de la Garosse (porté par la CDC Médoc Cœur de Presqu'île sur un terrain appartenant à la commune de Pauillac mais sur le territoire de Saint-Sauveur). La commune ne dispose pas en revanche d'équipements de santé.</p> <p>► <u>Aménagement numérique</u></p> <p>Le rapport de présentation indique que le débit sur la commune est inférieur ou égal à 2Mb/s, alors que l'objectif fixé par le gouvernement était d'atteindre 8Mb/s pour tous les Français fin 2020. Le contenu du PADD à ce sujet est à actualiser car il mentionne des travaux devant commencer en 2018 pour installer la fibre optique. Le PLU ne présente pas d'objectif ni de vision quant à l'équipement numérique de la commune.</p> <p>III. <u>GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE</u></p> <p>Le territoire de Saint-Sauveur s'est historiquement urbanisé autour du bourg, qui s'est étendu vers le sud avec le développement de pavillons, et de quelques hameaux. L'enveloppe urbaine du bourg et ses extensions s'est développée de façon diffuse en s'étalant le long des voies, sous couvert forestier à l'ouest, et sur des espaces agricoles et landicoles en déprise à l'est.</p> <p>Le projet exposé dans le PADD vise à densifier cette enveloppe urbaine pour conforter la place du bourg et de son extension sud. Cela permettra à la fois de limiter l'étalement urbain, et de préserver l'identité rurale et forestière de la commune en mettant fin à cette dynamique d'urbanisation diffuse et non maîtrisée.</p> <p>Afin de traduire cet objectif, le PLU concentre l'urbanisation à venir sur des espaces à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg. Les hameaux ne pourront eux pas accueillir de nouvelles constructions. Entre le bourg et les hameaux, les zones naturelles et agricoles sont préservées pour mettre en valeur les paysages et les continuités écologiques.</p>	<p>La proximité de Pauillac (9km/10 mn en voiture) et la faible population (1258 habitants en 2021), exclut la création de tout équipement de santé.</p>	

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>La commune projette également de travailler la qualité du paysage en limite des enveloppes urbaines pour mettre en valeur l'identité rurale et forestière de la commune.</p> <p>Cette approche s'inscrit dans une logique de réduction de la consommation foncière, en cohérence avec les orientations et objectifs régionaux et nationaux déclinés notamment dans le SCOT Médoc 2033 et la charte 2019-2034 du Parc Naturel Régional du Médoc.</p> <p><u>A. DIAGNOSTIC DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF SUR LA PERIODE 2011-2020</u></p> <p>► <u>Ressources méthodologiques et outils</u></p> <p>La loi Climat et Résilience a inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les principes généraux du Code de l'urbanisme, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette d'ici 2050. (art. 192 de la loi et 6° bis de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme).</p> <p>En raison de l'absence, dans l'immédiat, de données pour mesurer l'artificialisation des sols sur la France entière, ce sont les données de « consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF) » que la loi fait le choix (article 194) de prendre en compte pour établir les objectifs de réduction de la première tranche décennale de 2021 à 2031, par rapport à la période de référence 2011 à 2020 inclus.</p> <p>Le calcul de la consommation des espaces NAF s'effectue au regard, non pas des zonages de PLU (en comptabilisant, par exemple les nouvelles zones urbaines ou à urbaniser), mais de la consommation réelle observée c'est-à-dire des aménagements, constructions, installations, équipements etc., réalisés sur des espaces initialement à vocation naturelle, agricole ou forestière.</p> <p>La définition permet donc de préciser que seule l'extension ou la création de nouveaux espaces urbanisés sur des surfaces initialement vierges de toute urbanisation est prise en compte, ceci afin non pas de mesurer l'artificialisation des sols en tant que telle, mais de quantifier les phénomènes d'étalement urbain et de mitage des espaces.</p> <p>À l'échelle nationale, le rythme de consommation réelle des espaces NAF entre 2021 et 2031 doit pour ce premier jalon décennal, être réduit de 50 % par rapport à la période 2011-2020 (article 191).</p> <p>Le délai relativement court pour élaborer ces documents a nécessité l'utilisation d'outils d'observation existants, même s'ils n'étaient pas initialement conçus pour cet objectif et restent donc perfectibles.</p> <p>Les outils permettant d'évaluer la consommation des espaces NAF sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>l'OCS-NA</u> : Il s'agit de comparer deux images de l'occupation des sols sur la période du 1^{er} janvier 2009 au 1^{er} janvier 2023, et en faire une extrapolation sur la période 2011-2021. La région met à disposition la consommation d'espace par EPCI. Dans le cadre de l'élaboration du SRADET, le préfet de Région a validé l'utilisation de cet outil pour le niveau régional et pour le SCOT. 		

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<ul style="list-style-type: none"> Le portail national de l'artificialisation a été créé par le CEREMA sous le nom « Mon Diagnostic Artificialisation » à la demande de l'État, pour suivre l'évolution de l'artificialisation des sols sur tout le territoire national. Ce site donne une estimation de la consommation d'espace entre le 1er janvier 2011 au 31 décembre 2020. La donnée utilisée est issue d'un traitement des fichiers fonciers (issue des déclarations fiscales des propriétaires fonciers). Il s'agit de la donnée la plus adéquate à ce jour pour un traitement national. Il s'agit de récupérer les constructions réalisées entre 2011 et 2020 et qui sont passées au sens des impôts de la catégorie « naturelle » à « urbanisé ». Ce sont des données déclarées par les administrés, il y a donc une marge d'inexactitude et les propriétés publiques ne sont pas concernées. <p>Aux échelles supra départementales, ces outils offrent donc l'avantage d'être disponibles, d'être un étalon commun et d'afficher la tendance des phénomènes de consommation d'espace.</p> <p>Un outil plus précis, l'Occupation du Sol à Grande Échelle (OCS-GE), utilise l'analyse par photo- interprétation assistée par IA des photographies aériennes et permet une analyse fine des phénomènes d'artificialisation.</p> <p>Cet outil devrait remplacer les autres sources de données au fil des mises à jour annuelles. Cependant, les données de l'OCS-GE ne sont pas supérieures à celles d'autres sources et peuvent être utilisées comme une référence parmi d'autres. Les communes peuvent choisir la source et la méthode d'analyse, tant qu'elles adoptent une approche claire, reproductible, cohérente et argumentée dans le rapport de présentation du PLU.</p> <p>► <u>Bilan de la période 2011/2020 à Saint-Sauveur</u></p> <p>Pour la commune de Saint-Sauveur, le « bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers 2011/2020 » indique que 6,3 ha ont été consommés sur la période 2011-2020, dont 2,1 ha en densification et 4,19 ha en consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).</p> <p>Toutefois, la méthodologie utilisée par le bureau d'études n'est pas explicitée et ne permet pas d'identifier d'où viennent ces chiffres. Le seul fait de citer la source utilisée, ici le fichier des permis de construire, n'est pas suffisant. Il est donc nécessaire de préciser la méthodologie utilisée dans le rapport de présentation.</p> <p>De même, il est nécessaire de produire une cartographie qui différencie d'une part les espaces urbanisés par densification, et d'autre part les espaces urbanisés par consommation d'ENAF, sur la période 2011-2020.</p> <p>Enfin, la donnée à considérer pour la réalisation du bilan de la consommation foncière sur la période 2011-2020 est la date de début de travaux, et non la date du permis de construire. En effet, c'est la date de début de travaux qui est prise en compte pour la définition de l'objectif « zéro artificialisation nette » en 2050, et de l'objectif intermédiaire sur la période 2021-2030.</p>	<p>La méthodologie suivie pour distinguer ce qui relève de la densification (2,1 ha) et ce qui relève de la consommation d'ENAF (généralement les procédures de lotissement en zone naturelle) sera précisée dans le paragraphe 1.7.3. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 2011/ 2020. De même cette distinction sera cartographiée.</p> <p>Un contrôle sera fait, afin notamment de vérifier que des PC accordés en 2010 n'ont pas été débutés en 2011 ou après cette date, de la même façon pour la dernière année 2021.</p> <p>La carte sera mise à jour avec l'année de début des travaux.</p>	<p>RP</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>En cela, la carte des localisations de permis de construire 2011/2020 (p.48 du rapport de présentation) crée une confusion puisqu'elle considère l' « année de réalisation des logements et/ou des autorisations d'urbanisme ».</p> <p><u>B. CONSOMMATION D'ESPACES NAF POUR LA PERIODE 2021-2020</u></p> <p>La commune de Saint-Sauveur souhaite tendre vers un objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il s'agit en effet d'un axe fort du PADD.</p> <p>Cette volonté se traduit notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une consommation d'espaces NAF projetée de 1,9 ha, à laquelle s'ajoutent 0,4 ha déjà consommés entre 2021 et 2024 (contre 4,2 ha sur la période 2011-2020) • un effort d'intensification urbaine au sein des espaces NAF en appliquant un ratio de 12 logements/ha (contre 9 sur la période 2011-2020) • une modération de l'étalement urbain, avec une plus grande proportion de consommation d'espaces en densification (2,5 ha) au sein de l'enveloppe urbaine que sur la période précédente <p>La méthodologie de l'étude des capacités de densification est très peu développée dans le rapport de présentation (p. 49).</p> <p>Cette étude a abouti à identifier une capacité foncière de 12 ha, dont 8,3 ha dans le bourg et ses extensions, et 3 ha au hameau de Fournas.</p> <p>À ces espaces sont soustraites deux zones dans l'enveloppe urbaine du bourg (un espace boisé constitutif de la trame verte et un ancien site d'extraction, aux sols instables) <u>représentant 2,48 ha.</u></p> <p>Ainsi, il devrait logiquement rester 5,82 ha disponibles dans l'enveloppe urbaine du bourg. Pourtant, seuls 4,24 ha sont retenus dans la capacité d'accueil brute (p. 191).</p> <p>Aucune explication n'est présente pour justifier cet écart.</p>	<p>La méthodologie d'évaluation de la capacité de densification des espaces bâtis <u>au stade des études préliminaires</u>, sera décrite au paragraphe I.7.4. BILAN DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS.</p> <p>la superficie citée de 2,48 ha représentée par ces deux espaces n'est indiquée à aucun endroit dans le RP..., ce chiffre a-t-il été évalué par le rédacteur de l'avis ?</p> <p>Le tableau présenté en page 191 et repris ci-après dans l'avis, analyse la capacité de densification <u>au stade du projet de PLU</u>, et non plus au stade des études préliminaires. Ce décompte ne reconduit pas point par point les espaces recensés initialement au stade des études préliminaires (phase d'études) car a été appliqué une démarche d'évitement sur certaines de ces espaces de densification. L'analyse et les chiffres en page 49 ne peuvent donc pas être mathématiquement comparés avec le tableau de la page 191 qui ne comptabilise que les espaces définitivement retenus dans le projet de zonage.</p>	<p>RP</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés																																																																																																																											
	<p>De même, la définition des coefficients utilisés pour passer de la capacité d'accueil brute à la capacité d'accueil nette pondérée (p. 191) n'est pas argumentée, en sachant que ces coefficients ne sont pas fixés par le SCOT Médoc 2033. Il est donc nécessaire de préciser la méthodologie utilisée pour l'étude des capacités de densification</p> <table border="1" data-bbox="114 347 1025 1082"> <thead> <tr> <th colspan="4">CAPACITE D'ACCUEIL BRUTE</th> <th rowspan="2">TOTAL</th> </tr> <tr> <th colspan="2">57% en Intensification urbaine</th> <th colspan="2">43% en Extension urbaine</th> </tr> <tr> <th>par comblement de dent-creuse</th> <th>par redivision foncière</th> <th colspan="2">15- Zone ALJh Latrouse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>1 168</td><td></td><td>1,9</td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td>1 456</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td>711</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td>1 605</td><td>5</td><td>1 317</td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td>1 767</td><td>8</td><td>881</td><td></td></tr> <tr><td>9</td><td>5 465</td><td>10</td><td>2 035</td><td></td></tr> <tr><td>12</td><td>1 084</td><td></td><td>0</td><td></td></tr> <tr><td>13</td><td>1 352</td><td>16</td><td>1 158</td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td>17</td><td>1 779</td><td></td></tr> <tr><td>19</td><td>3 167</td><td>18</td><td>812</td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td>20</td><td>2 049</td><td></td></tr> <tr><td>22</td><td>1 249</td><td>21</td><td>1 965</td><td></td></tr> <tr><td>23</td><td>1 178</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>24</td><td>3 212</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>25</td><td>2 107</td><td>26</td><td>1 109</td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td>27</td><td>1 479</td><td></td></tr> <tr><td>28</td><td>2 285</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td></td> <td>2 78</td> <td>1 46</td> <td>1,9</td> <td>6 2</td> </tr> <tr> <th colspan="4">CAPACITE D'ACCUEIL NETTE PONDEREE</th> <th></th> </tr> <tr> <td>0,65</td> <td>1 81</td> <td>0,5</td> <td>0,73</td> <td>1,9</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2,5 ha</td> <td></td> <td>1,9 ha</td> <td>4,46 ha</td> </tr> <tr> <td></td> <td>57%</td> <td></td> <td>43%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>L'analyse de la carte des capacités de densification soulève également des interrogations (p. 50). Le rapport de présentation indique que « L'évaluation de la capacité de densification des espaces bâtis s'appuie sur les enveloppes bâties que circonscrivait le dernier document d'urbanisme, le POS approuvé en 1989 et devenu caduc au 01/01/2016 » (p. 49).</p> <p>Toutefois, on remarque que les pointillés représentant les enveloppes urbaines ne correspondent pas à la réalité, notamment la zone au niveau de la plaine sportive de la Garosse, ainsi que celle juste à côté (entourée de grandes parcelles comportant seulement quelques bâtiments tout en excluant d'autres bâtiments à proximité).</p> <p>On rappelle ici que la définition des contours de l'enveloppe urbaine est indépendante des limites de parcelles et du précédent document d'urbanisme.</p>	CAPACITE D'ACCUEIL BRUTE				TOTAL	57% en Intensification urbaine		43% en Extension urbaine		par comblement de dent-creuse	par redivision foncière	15- Zone ALJh Latrouse		1	1 168		1,9		2	1 456				3	711				4	1 605	5	1 317		6	1 767	8	881		9	5 465	10	2 035		12	1 084		0		13	1 352	16	1 158				17	1 779		19	3 167	18	812				20	2 049		22	1 249	21	1 965		23	1 178				24	3 212				25	2 107	26	1 109				27	1 479		28	2 285					2 78	1 46	1,9	6 2	CAPACITE D'ACCUEIL NETTE PONDEREE					0,65	1 81	0,5	0,73	1,9		2,5 ha		1,9 ha	4,46 ha		57%		43%	100%	<p>Le recours à des coefficients pondérateurs est développée en page 190 :</p> <p>« La capacité de densification (par comblement de dent- creuse et par redivision foncière) estimée sur la carte ci-après indique une capacité totale brute de 4,24 Ha ; toutefois, la mobilisation de ces espaces pour répondre aux besoins fonciers du projet communal revêtant un caractère aléatoire lié à l'initiative privée et aux stratégies patrimoniales des propriétaires, une pondération est opérée, :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A hauteur de 35% pour la mobilisation des parcelles en dent-creuses, • A hauteur de 50% pour les redivisions foncières des parcelles bâties » <p>Ces deux coefficients pondérateurs (1/3 pour les dent-creuses et 1/2 pour la redivision foncière) traduisent les freins potentiellement liés à la mobilisation de ce foncier et la non-connaissance des stratégies patrimoniales des propriétaires de parcelles situées au sein de l'enveloppe urbaine et présentement dans la zone constructible. Objectivement ce potentiel, ne peut être retenu comme mobilisable à 100%. On considèrera que la probabilité de mutation d'une parcelle en dent creuse (2/3) est supérieure à celle d'un foncier issu d'une redivision parcellaire (1/2) et ce d'autant plus en milieu rural.</p>	
CAPACITE D'ACCUEIL BRUTE				TOTAL																																																																																																																										
57% en Intensification urbaine		43% en Extension urbaine																																																																																																																												
par comblement de dent-creuse	par redivision foncière	15- Zone ALJh Latrouse																																																																																																																												
1	1 168		1,9																																																																																																																											
2	1 456																																																																																																																													
3	711																																																																																																																													
4	1 605	5	1 317																																																																																																																											
6	1 767	8	881																																																																																																																											
9	5 465	10	2 035																																																																																																																											
12	1 084		0																																																																																																																											
13	1 352	16	1 158																																																																																																																											
		17	1 779																																																																																																																											
19	3 167	18	812																																																																																																																											
		20	2 049																																																																																																																											
22	1 249	21	1 965																																																																																																																											
23	1 178																																																																																																																													
24	3 212																																																																																																																													
25	2 107	26	1 109																																																																																																																											
		27	1 479																																																																																																																											
28	2 285																																																																																																																													
	2 78	1 46	1,9	6 2																																																																																																																										
CAPACITE D'ACCUEIL NETTE PONDEREE																																																																																																																														
0,65	1 81	0,5	0,73	1,9																																																																																																																										
	2,5 ha		1,9 ha	4,46 ha																																																																																																																										
	57%		43%	100%																																																																																																																										

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>C'est bien l'enveloppe urbaine réelle qui doit être prise en compte, et le tracé peut passer au milieu des parcelles sur le plan afin de coller le plus possible à la réalité.</p>  <p style="text-align: center;"><i>Définition des enveloppes urbaines dans la zone de la Garosse</i></p> <p>Certaines parcelles identifiées en densification interrogent également car elles semblent relever en réalité de la consommation d'espaces naturels (par exemple les parcelles n°1, 4, 6, 9, 17, ou 28 sur la carte de la capacité d'accueil du PLU, p. 191).</p> <p>En effet, même au sein de l'enveloppe urbaine, l'urbanisation d'espaces non-bâties avec un caractère naturel, agricole ou forestier constitue une consommation d'espaces NAF. Les espaces forestiers identifiés à plusieurs endroits comme « dents creuses » sont donc à requalifier en espaces NAF.</p> <p>Également sur la carte de la capacité d'accueil du PLU, une parcelle « 01 » est identifiée comme emplacement réservé afin de créer un parking et d'accueillir des espaces publics, mais n'est pas prise en compte dans le calcul de la consommation d'espaces NAF.</p> <p>Ainsi, si on comptabilise l'ensemble de ces espaces classés en « densification » mais relevant en réalité d'espaces NAF ainsi que la parcelle « 01 », on arrive à 2,1 ha supplémentaires de consommation d'espaces NAF (et 1,9 ha de moins en densification).</p>  <p><i>Parcelle n°4, identifiée comme « densification par comblement de dent creuse » correspondant en réalité à un espace boisé en proximité directe de la zone N classée en EBC</i></p>	<p>Sur cette cartographie de la capacité de densification <u>au stade des études préliminaires</u> (p49) qu'il faut impérativement dissocier de la capacité de densification qui demeure <u>au stade du projet de PLU</u> après application de certains choix urbains, le contour pointillé autour de la plaine de la Garosse est effectivement une erreur car elle n'est pas constitutive d'une enveloppe urbaine ; cette cartographie sera rectifiée.</p> <p>L'analyse de la qualification de « dent-creuse » bien que non codifiée (à l'exception de l'application en loi Littoral), fait débat et diffère selon le contexte dans lequel l'espace s'inscrit ; dans le cas d'une commune rurale comme St Sauveur, cette qualification s'appuie sur les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un espace non construit entouré de parcelles bâties, • un espace dont l'usage est en relation avec une parcelle bâtie (jardin, potager, verger, espace de dépôt domestique divers,...) • un espace de taille restreinte : on considèrera qu'en deçà de 1500 m2 on est dans le champ d'un espace interstitiel à caractère de DC, <p>A ces titres :</p> <p><u>Unité foncière n°1</u> : il s'agit d'une parcelle de vigne arrachée, à caractère herbacé qui bien qu'en continuité d'une parcelle bâtie à l'ouest (parcelles 214/215), n'est pas encadrée par une autre construction à l'Est → cette parcelle ne peut être considérée comme une dent-creuse, mais comme un ENAF ;</p> <p><u>Unité foncière n°4</u> : ensemble de 3 parcelles de moins de 500 m² chacune, d'une superficie totale de 1500 m² ; entouré de parcelles bâties à l'Est (302) et à l'Ouest (158) → cet ensemble parcellaire est constitutif d'une dent-creuse ;</p> <p><u>Unité foncière n°6</u> : la parcelle 331 (1660 m²) est constitutive du jardin et voie d'accès à la parcelle bâties 332 dont elle accueille le garage, elle s'inscrit entre 3 parcelles bâties au nord (407), au sud (332), et à l'Est (483) ; → cette parcelle est constitutive d'une dent-creuse, toutefois il est proposé de ne retenir que la partie qui s'inscrit dans l'alignement de la parcelle bâtie n°407 au nord, à savoir 1040 m² ;</p> <p><u>Unité foncière n°9</u> : cet ensemble parcellaire de 5465 m² revêt un caractère plutôt naturel sur l'arrière en contact de l'espace forestier ; toutefois, la partie côté rue s'inscrit entre deux parcelles bâties au nord (92/93) et au sud (102/103) ; il est proposé de ne retenir en dent creuse que la partie située dans l'alignement des deux parcelles bâties, à savoir 1360 m² (cf extrait photo aérienne en annexe) ;</p>	<p>RP</p> <p>RP</p> <p>Zonage RP</p> <p>Zonage RP</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés						
	 <p>Parcelles identifiées en densification mais qui correspondent en réalité à une consommation d'espaces NAF</p> <p>Enfin, l'étude des capacités de densification doit également s'accompagner d'une projection du nombre de logements que pourra accueillir chaque parcelle (tableau p.191).</p> <p>À l'inverse, certaines parcelles issues d'une division parcellaire représentent des capacités de densification, mais ne sont pas identifiées comme telles par le PLU.</p> 	<p>Unité foncière n°17 : la parcelle bâtie 508 se situe complètement enclavée au sein d'un tissu bâti, il s'agit d'une vaste parcelle bâtie au sud et en jardin au nord, avec des garages en partie médiane ; la partie non occupée (hors garage et voie de circulation) potentiellement mutable s'étend au mieux sur 1330 m² (cf extrait photo aérienne en annexe) ; → au vu de sa situation et de sa superficie cet espace peut être considéré comme une dent creuse ;</p> <p>Unité foncière n°28 : cet ensemble parcellaire, bien que résiduel de l'urbanisation qui s'est développée le long de la route et entouré de constructions au nord (parcelles 849/848) et au sud (389/391/835), s'étend sur une surface de 2760 m², et à ce titre peut être considéré comme une consommation d'ENAF.</p> <p>ER n°1 destiné à un espace de stationnement et espace public : cet espace, bien que situé au cœur du bourg et partiellement aménagé d'un arrêt de bus et de 2 transformateurs électriques, d'une superficie de 1620 m², peut être qualifié d'ENAF, toutefois la commune ne souhaite pas donner suite à son acquisition et ne maintient pas la création de l'ER. (cf extrait photo aérienne en annexe).</p> <p>Concernant l'évaluation de la capacité en nombre de logts elle résulte de l'application de ratios de logts/ha, comme indiqué page 189 du RP, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Porter l'effort de densification sur les espaces d'extension urbaine de 6 logts/ha à 13 logts/ha • Reconduire la densification de 9 logts/ha qui s'opère déjà spontanément dans les espaces de densification, à savoir 9 Logts/ha <p>Soit une densité moyenne de 12 logts /ha sur les espaces nécessaires (extension + densification) à la réalisation des logements projetés (hors par couverte par le renouvellement urbain /mobilisation vacance).</p> <table border="1" data-bbox="1303 1024 1886 1184"> <thead> <tr> <th colspan="2">CALCUL DES BESOINS FONCIERS EN HA EN FONCTION DE LA DENSITE</th> </tr> <tr> <th></th> <th>besoins fonciers pour la réalisation des 53 logements*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>scénario 12 logts/ha</td> <td>4,4ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>(* besoins en logements neufs hors part couverte par la reconquête des logements vacants estimés à 7 logements)</p> <p>Cette précision sera apportée dans le tableau de la page 191 en prenant en considération la demande de l'Etat d'appliquer une densité supérieure à 12 logts en zone d'extension urbain de Labrousse comme indiquée dans l'OAP.</p> <p>L'analyse de la capacité de mutation du foncier s'est appuyée sur une connaissance assez fine du profil des unités de propriété (âge des propriétaires, situation familiale, ayants-droits, attente des propriétaires ..), bien que la parcelle n°380 (709 m²) évoquée ci-contre dans l'avis de l'Etat ne corresponde pas à une probabilité de mutation, elle sera prise en compte (n°29).</p>	CALCUL DES BESOINS FONCIERS EN HA EN FONCTION DE LA DENSITE			besoins fonciers pour la réalisation des 53 logements*	scénario 12 logts/ha	4,4ha	<p>RP</p> <p>zonage</p> <p>zonage</p> <p>OAP RP</p> <p>RP</p>
CALCUL DES BESOINS FONCIERS EN HA EN FONCTION DE LA DENSITE									
	besoins fonciers pour la réalisation des 53 logements*								
scénario 12 logts/ha	4,4ha								

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>Entre 2011 et 2021, la consommation d'ENAF a été de 4,19 hectares. Après application de la réduction de moitié, telle qu'elle est posée par la loi Climat et Résilience, l'objectif de consommation est fixé à 2,09 ha sur la période 2021-2030. La tolérance de 20 % de dépassement apportée par la circulaire du 31 janvier 2024, ajuste cette limite à 2,52 ha de consommation d'espaces NAF maximum.</p> <p>Le projet communal prévoit une consommation d'espaces NAF 1,9 hectares en tout. Toutefois, entre 2021 et 2023, 0,4 hectares ont déjà été consommés (chiffre à confirmer en fonction de l'ajustement de la méthodologie sur la date de construction).</p> <p>Par ailleurs, certaines parcelles, en fonction de leur nature et de leur intégration au tissu urbain, pourraient être requalifiées en ENAF, représentant 2,1 ha soit 4,46 ha en tout.</p> <p>Par conséquent, en l'état actuel de la législation et au regard des éléments présentés, les capacités foncières nettes identifiées en consommation ENAF dépassent largement les 2,09 (1,9+0,4+2,1) ha mobilisables pour la décennie 2021/2031.</p> <p>En effet, la Loi Climat et Résilience du 22/08/2021 définit l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. La loi ZAN du 20/07/ 2023 tend à faciliter sa mise en œuvre en fixant une trajectoire de réduction progressive du rythme de consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols avec une première étape qui consiste à réduire de moitié la consommation d'ENAF pour la décennie 2021-2031, par rapport à la consommation observée sur la décennie précédente.</p> <p>Une seconde étape qui consiste à fixer des objectifs de réduction de l'artificialisation nette des sols (objectifs quantitatifs et qualitatifs) par tranche de dix années, soit lors d'une deuxième tranche de 2031 à 2040, puis d'une troisième tranche de 2041 à 2050, au cours desquelles une trajectoire tendancielle de réduction de l'artificialisation doit permettre d'atteindre le « zéro artificialisation nette" (ZAN) en 2050 au niveau national.</p> <p>La commune ne s'inscrit donc pas dans un cercle vertueux en ne traduisant pas une volonté claire de concilier développement urbain et préservation des ressources foncières.</p>	<p>La commune prend note que la consommation d'ENAF maximale à ne pas dépasser est de 2,52 ha.</p> <p>Concernant la consommation foncière 2021/2024, il s'avère que la valeur annoncée de 0,4 ha et prise en compte en tant qu'ENAF, est une erreur ; en effet chacun de ces projets de construction s'avère en fait relever de densification et non d'ENAF, au titre soit d'une redivision foncière de 526 m² d'une parcelle bâtie, au sein d'un tissu bâti (PC route de Glomeau), soit d'une redivision foncière d'une parcelle bâtie (4 lots croix de Moussas + 4 lots GFA Closerie) – cf Annexe 2 plans masse et photos aériennes.</p> <p>A ce titre, aucun ENAF supplémentaire n'a été consommé sur la période 2021-2024.</p> <p>Le réajustement du calcul de consommation d'ENAF pour la période prospective 2021-2031 sur certaines entités foncières dans certains cas en réduisant leur superficie (indiquées en annexe 1 du présent document) conduit à une consommation d'ENAF de 2,51 ha, en conformité avec l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace NAF de 2,52 ha indiqué par l'Etat.</p> <p>Après prise en compte des remarques, la consommation des ENAF pour la période prospective 2021/2031 est ramenée à 2,51 ha conformément au seuil maximal indiqué de 2,52 ha, dans le respect de la loi Climat et Résilience.</p>	<p>RP zonage</p> <p>RP zonage</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>IV. ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE</p> <p>A. PATRIMOINE NATUREL</p> <p>La commune de Saint-Sauveur se situe au cœur du Parc Naturel Régional du Médoc. Ses paysages de forêts et de clairières de vigne sont caractéristiques de ce territoire. Ce patrimoine naturel est protégé sur la commune via le site Natura 2000 Marais du Haut-Médoc, trois ZNIEFF correspondant à des zones humides, des zones humides identifiées au SAGE Estuaire de la Gironde, un Espace Naturel Sensible du département de la Gironde « Station botanique de Saint-Sauveur et Saint-Laurent », et des Espaces Boisés Classés. L'ensemble des zones humides citées ci-dessus sont protégées de toute constructibilité via la création d'un secteur Np.</p> <p>Les autres espaces naturels à protéger de manière moins stricte, qualifiés de « nature ordinaire », sont classés en zone N, qui comprend des constructions déjà existantes pouvant évoluer.</p> <p>Des Espaces Boisés Classés, qui représentent 33 ha sur la commune font partie de cette zone N, et sont identifiés sur le zonage du PLU. En point d'amélioration, il pourrait être très intéressant d'ajouter les réseaux de haies et les arbres isolés.</p> <p>Pour ce qui est des plantations, il peut être utile de se référer au guide réalisé par le PNR du Médoc : : https://www.pnr-medoc.fr/actualites/2024/03/15/guideplantesmedoc.html</p> <p>La protection de l'ensemble de ces espaces fait partie intégrante de la stratégie d'organisation et de développement du territoire présentée dans le PADD. Les principes de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages présentés participent à préserver les continuités écologiques et à constituer la Trame Verte, Bleue et Pourpre définie par le SCOT.</p> <p>Cette démarche permet à la fois de mettre en valeur l'identité du territoire, et de préserver ses fonctionnalités biologiques. Elle s'inscrit pleinement dans les orientations du SCOT Médoc 2033, qui vise à considérer la nature comme le socle du projet d'aménagement du territoire médocain, et celles du Parc Naturel Régional du Médoc concernant la protection et la mise en valeur des paysages du Médoc.</p> <p>Le PLU met donc en avant l'engagement de la commune de Saint-Sauveur pour préserver la trame Verte et Bleue ainsi que l'armature agricole de son territoire, en protégeant les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité.</p> <p>Une attention particulière est portée pour préserver l'identité paysagère de la commune, via la protection des boisements, l'intégration d'éléments paysagers comme les haies, et la lutte contre l'urbanisation diffuse.</p> <p>Pour aller un peu plus loin dans cette démarche, il pourrait être intéressant de mieux identifier et localiser les points de vue emblématique de l'identité rurale et viticole médocaine évoqués dans le rapport de présentation (p. 184).</p>	<p>Cette recommandation sera prise en compte</p> <p>Recommandation prise en compte</p> <p>Cette recommandation sera prise en compte</p>	<p>Zonage</p>

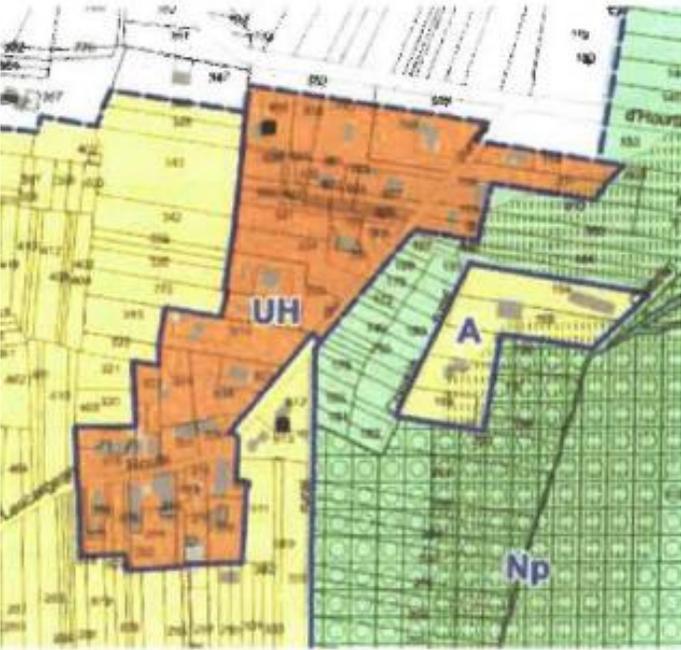
Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p><u>B. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET MISE EN OEUVRE DE LA DEMARCHE « EVITER-REDUIRE-COMPENSER »</u></p> <p>Conformément à l'article R.122-20 du Code de l'Environnement, le projet doit fournir une évaluation environnementale des zones de développement pressenties par le PLU, sous-tendue par la démarche « éviter-réduire-compenser » (ERC).</p> <p>► <u>Inventaires faunistiques et floristiques</u> Les visites de terrain pour la réalisation des inventaires ont été réalisées en journée, le 4 mars et 20 mai 2021. Des relevés ont été réalisés sur chaque parcelle et ont permis d'établir la liste des espèces animales et végétales, et de mettre en évidence des zones humides. Le rapport complet d'inventaire est inclus dans le rapport de présentation.</p> <p>► <u>Mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser</u> Le rapport de présentation ne présente pas la mise en œuvre du principe Eviter-Réduire- Compenser, et n'explique pas si d'autres zones ont été envisagées pour l'ouverture à l'urbanisation, La notation des enjeux écologiques sur le site de Labrousse, unique zone AUh, a été réalisée en prenant en compte les enjeux de la faune, la flore, les habitats naturels, la présence de zones humides et les continuités écologiques, et a abouti à la cartographie suivante :</p> <div data-bbox="120 820 1061 1300" data-label="Figure"> <p>Cartographie des habitats naturels, des habitats humides, et des enjeux biologiques</p> <p> ◆ Arbre cavités Saint-Sauveur_HabNat_mel21 Fruticée Piste friche Prairie friche Prairie humide Prairie mesophile Verges </p> <p> ■ H Humide ■ p Pro parte </p> <p>ENJEUX BIOLOGIQUES</p> <p> ■ Faible ■ Forte ■ Moyenne </p> </div> <p>Le site est majoritairement occupé par des prairies en dynamique d'enrichissement. Des enjeux forts sont identifiés sur la partie nord du secteur, le long du chemin de Lafon, du fait de la présence d'habitats de zone humide et d'arbres gîtes pour espèces à forte valeur environnementale.</p>	<p>Deux autres sites ont été envisagés pour répondre aux besoins fonciers du projet d'accueil communal, à savoir des secteurs forestiers en bordure Est du ruisseau du Batan ; l'analyse des facteurs environnementaux (TVB, biodiversité, risque inondation/remontée de nappe, feu de forêt..) pour lesquels ils ont été écartés sera restituée dans la partie IV incidences des choix sur les cibles environnementales.</p>	<p>RP</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>Des passereaux protégés ont été identifiés, dont le maintien sera permis par les haies, vergers et quelques grands arbres. Aucune espèce végétale protégée n'a été recensée sur la zone.</p> <p>Ces différents éléments sont bien identifiés et seront évités lors de l'aménagement de la zone, comme indiqué dans le schéma de l'OAP, qui prévoit l'évitement de la zone humide, la préservation des arbres gîtes et des haies.</p> <p>Le règlement limite l'emprise au sol des constructions à 40% de la surface de la parcelle, et impose un pourcentage minimum d'espaces en pleine terre et d'arbres plantés. Une palette végétale détaillant les essences adaptées à chaque type de milieu du territoire communal est annexée au règlement.</p> <p>► <u>Espèces exotiques envahissantes</u></p> <p>Deux espèces exotiques envahissantes (EEE) ont été recensées sur la zone, le robinier faux acacia et le sporobole. Le règlement comporte une interdiction de plantation de certaines espèces invasives, mais celui-ci ne mentionne pas le sporobole dans la liste des espèces concernées.</p> <p>Cet article doit être complété en référence à l'arrêté du 2 mars 2023 portant mise à jour de la liste des espèces animales et végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain.</p> <p><u>C. PATRIMOINE ARCHITECTURAL</u></p> <p>Le patrimoine architectural de Saint-Sauveur se compose essentiellement d'éléments caractéristiques de son histoire locale, tels que des bâtiments anciens et des infrastructures liées à l'activité viticole. Il s'agit notamment de la trame bâtie au sein du centre-bourg, ou des maisons rurales et bourgeoises dispersées sur le territoire communal.</p> <p>Le PLU vise à préserver ce patrimoine par une identification sur le zonage de bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Le rapport de présentation vise également à protéger le patrimoine des restaurations « mal conduites » ou « maladroites » qui menacent l'identité bâtie de la commune (p. 138), mais cela ne se traduit pas par des orientations ou mesures dans le document.</p> <p>L'église de la commune est protégée au titre des monuments historiques. Le périmètre de protection couvre des espaces identifiées en densification, ainsi qu'une grande partie de la zone AUh de Labrousse.</p> <p>La commune présente trois zones sensibles du point de vue archéologique, mais celles-ci ne coïncident avec aucune zone constructible projetée dans le PLU.</p> <p>Conformément aux prescriptions de l'UDAP, l'emplacement réservé est situé aux abords immédiats de l'église protégée au titre des monuments historiques, l'association de l'architecte des Bâtiments de France le plus en amont possible du projet est vivement souhaitée. Une réalisation qualitative sera attendue, tenant compte du contexte patrimonial, historique, urbain et paysager des lieux.</p>	<p>Cette recommandation sera prise en compte</p> <p>Afin de conduire les futures restaurations dans le respect de l'identité architecturale girondine, plusieurs articles et recommandations sont introduites dans le règlement d'urbanisme (chapitre 2-5 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS / articles 2.5.4 à 2.5.17). En outre, il est joint en annexe 4- des RECOMMANDATIONS DESTINEES AUX CONSTRUCTIONS ANCIENNES DU BOURG ET DES HAMEAUX lors de leur rénovation.</p> <p>Cette recommandation sera prise en compte</p>	<p>OAP</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>Par ailleurs, plusieurs éléments patrimoniaux méritent d'être ajoutés, comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le pigeonnier de la Garosse - Les châteaux (Liversan, Lunch Moussas...) - L'école <p>De plus, la localisation du château Peyrabon est erronée sur les cartographies.</p> <p>En sus des règles de protection générales, des règles spécifiques par typologie pourraient être définies par le biais de fiches de référence annexées au règlement et comportant les indications suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'adresse, - une photographie de l'entité, - la justification de l'intérêt architectural, culturel et historique (éléments ou ensembles bâtis) / culturel, écologique et historique (espaces de paysage), des prescriptions spécifiques (démolition, préservation des caractéristiques bâti / non bâti...). <p>V. ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES</p> <p>Les activités agricoles et viticoles jouent un rôle fort dans l'identité de la commune. La surface agricole utile est stabilisée autour de 500 ha, soit 23 % du territoire. La vigne représente 98 % de cette surface, et 18 des 21 exploitations. L'orientation technico-économique de la commune est donc largement dominée par la viticulture, avec peu de diversification (œnotourisme ou vente directe). Le territoire est couvert par 6 AOC (Bordeaux/Bordeaux supérieur/Crémant de Bordeaux/Médoc/Haut-Médoc/Pauillac).</p> <p>La stabilité de la surface viticole masque un phénomène de diminution des tailles d'exploitations par effet de concentration suite aux cessations d'activités, ainsi qu'une viticulture à deux vitesses, entre des châteaux implantés de longue date et des petites exploitations à la limite du seuil de rentabilité.</p> <p>En parallèle, il existe sur le territoire une modeste activité d'élevage (bovin, porcin, équin), qui est aujourd'hui en difficulté pour se développer voire se maintenir. 2 des 5 activités recensées en 2020 avaient en effet cessé leur activité en 2024.</p> <p>Seuls deux projets agricoles qui nécessiteraient d'être pris en compte par le PLU ont été identifiés : le développement de gîtes pour l'œnotourisme, et la construction d'un bâtiment agricole photovoltaïque.</p> <p>Le PLU vise à promouvoir la diversification de l'agriculture notamment vers l'œnotourisme. Cela se traduit par la création d'un secteur Aot, spécifiquement dédié au développement d'hébergements en zone agricole.</p> <p>Si la forêt fait également partie de l'identité de Saint-Sauveur, l'activité sylvicole se limite à la production de bois, avec une faible valeur ajoutée. Le rapport de présentation annonce vouloir développer une économie de transformation avec la création d'espaces d'accueil dédiés, en conformité avec les orientations du SCOT. Toutefois, ce point n'est pas repris ni traduit dans les autres pièces du PLU.</p>	<p>La commune confirme que la localisation du château Peyrabon est correcte.</p> <p>Concernant l'adresse, un plan de localisation figure dans le RP page 136, et pourra être rappelé en annexe du RU, en tout état de cause les bâtiments protégés sont reportés sur le plan de zonage.</p> <p>Concernant les photographies, elles figurent en page 135 du RP, et pourront être rappelées en annexe du RU,</p> <p>Les justifications de l'intérêt architectural, il est développé en page 135 du RP.</p> <p>Aucune orientation de cet ordre n'est introduite dans le projet.</p>	<p>RU</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>VI. MOBILITÉS</p> <p>La commune de Saint-Sauveur se situe sur la RD 1215, axe majeur du Médoc qui relie Bordeaux au Verdon-sur-Mer. Cette route constitue la limite Est de la commune, ce qui permet une bonne desserte du territoire sans pour autant créer une coupure physique au sein de la commune, ni générer de nuisances pour les habitants. Cette route tend à être valorisée comme « route-paysage » permettant à la fois de desservir et de découvrir le territoire du Médoc. Le PADD vise ainsi à préserver la qualité paysagère des abords de cet axe. La commune est également reliée à Pauillac par une route départementale.</p> <p>La mobilité sur la commune est largement dominée par l'usage de la voiture individuelle. La commune ne compte pas d'aire de covoiturage.</p> <p>Saint-Sauveur est desservie par la ligne de bus 703 Bordeaux Quinconces — Lesparre gare TER, qui peut compter jusqu'à 12 aller-retours en fonction des jours de la semaine. Le territoire communal n'est desservi par aucun réseau ferré, toutefois la gare de Pauillac (à 10 min en voiture) permet de rejoindre la ligne TER n°42 (Bordeaux/Pauillac/Lesparre) qui compte 7 à 8 aller-retours quotidiens.</p> <p>L'ensemble des capacités de stationnement sur le domaine public est localisé dans le bourg aux abords de la mairie, des écoles et du cimetière, pour une capacité totale de 84 places. Il n'y a en revanche pas de stationnement vélo, ni pour les véhicules électriques ou hybrides. Conformément à l'article L. 113-13 du code de la construction et de l'habitation, les parkings de plus de 20 emplacements pour les bâtiments non-résidentiels doivent obligatoirement comprendre un stationnement permettant la recharge des véhicules électriques depuis le 1^{er} janvier 2025.</p> <p>À Saint-Sauveur, cela concerne notamment le parking de la salle des fêtes.</p> <p>Le rapport de présentation indique que les nombreux chemins de terre menant au bourg favorisent une pratique à vélo et à pied de la commune. Celle-ci est également traversée par un réseau de chemins de randonnée et la voie historique de la Lévide.</p> <p>Une OAP circulations douces vise à élaborer un schéma de chemins piétons entre les zones d'habitat du centre-bourg et les lieux d'activités scolaires, commerciales et sportives, pour apporter une alternative aux déplacements automobiles.</p> <p>Toutefois, cette OAP se borne à tracer des itinéraires sans proposer de mesure pour les mettre en valeur ni les sécuriser, alors même que certains de ces itinéraires impliquent de passer sur la chaussée de routes départementales. Cette OAP sera donc à compléter.</p> <p>La thématique des déplacements aurait pu être plus approfondie à l'échelle du PLU. L'OAP sur les circulations douces notamment apporte peu d'éléments concrets pour développer une alternative aux déplacements automobiles, tel que c'est annoncé.</p> <p>Le SCOT Médoc 2033 indique pourtant que « chaque document d'urbanisme (PLU) doit disposer d'une stratégie de déplacement en matière de mobilité à l'étape du PADD », et de « prescriptions de mise en œuvre des situations douces » (RP p. 177). Cela s'inscrit également dans les objectifs de la charte 2019/2034 du PNR du Médoc, qui vise à créer une « mobilité choisie » et non subie.</p>	<p>Cette recommandation sera prise en compte</p> <p>La commune indique que des travaux d'aménagement sont programmés en 2025 pour créer un espace de stationnement vélo sur le parking en face de la bibliothèque qui accueille l'arrêt de bus.</p> <p>Compte tenu du statut départemental de ces infrastructures, leur aménagement dans la perspective de leur sécurisation vis-à-vis des usagers piétons est plutôt à la charge du Conseil départemental compétent sur son domaine. Il pourra être sollicité sur les 2 points relevés en page 6 des OAP.</p> <p>La commune a au contraire beaucoup « investi » en matière d'aménagement de cheminements entre le bourg et les quartiers, comme permet de le constater le plan des cheminements en page 6 des OAP.</p>	

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>VII. RISQUES</p> <p>Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs du 8 mars 2021 de la Gironde, la commune est concernée par les risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inondation : la commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'inondation Médoc centre, approuvé le 16 juin 2003 • Feux de Forêt : la commune est identifiée comme étant une commune à dominante forestière par l'arrêté préfectoral du 20 mai 2019 • Mouvements de terrain : Glissements de terrain et retrait-gonflement des argiles • Nucléaire <p>Ces différents risques sont bien identifiés et pris en compte dans le PADD.</p> <p>A. RISQUES NATUREL</p> <p>► <u>Risque d'inondations</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Risque d'inondations (fluvio-maritimes)</u> Les documents du PLU prennent suffisamment en compte le risque inondation. Les secteurs concernés par ce risque sont préservés, en particulier la zone rouge du PPRI qui fait l'objet d'un classement en zone N avec un principe d'inconstructibilité. Seuls quelques bâtiments existants sont situés dans cette zone, qui pénètre au cœur du bourg le long du ruisseau du batan. La zone rouge du PPRI est correctement reportée dans le zonage. Le PLU doit également se conformer aux dispositions du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Adour Garonne. La commune est couverte par le Programme d'Action de Prévention du risque Inondation (PAPI) Estuaire de la Gironde et porté par l'établissement public SMIDDEST. <p>Le PGRI Adour-Garonne 2022-2027 est sommairement évoqué dans l'articulation du PLU avec d'autres plans et programmes en page 160 du RP, toutefois il devra être complété avec les objectifs stratégiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Risque d'inondations par remontée de nappes</u> La carte du risque d'inondations par remontée de nappes (RP p. 239) identifie un risque faible à inexistant, avec toutefois la présence d'une nappe sub-affleurante dans quelques secteurs à caractère de marais. Ces secteurs situés dans la partie nord de la commune ne concernent que des zones sans constructions et classées en zone N. • <u>Risques d'inondations par ruissellement</u> Le rapport de présentation indique que l'emplacement historique du bourg en bordure du ruisseau du Batan permet un ruissellement des précipitations vers ce cours d'eau, puis un écoulement vers la zone des marais de la salle du Breuil au nord. Cependant, le développement urbain récent vers les parties « hautes » de la commune, 		

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>bâtiment (abri de jardin ou local technique inclus), aucun stationnement, pas de barbecue, et de ne pas dépasser 10 % de couvert arboré (ce qui exclut de fait les vergers).</p> <p>Cette bande de sécurisation devra également accueillir une piste permettant l'accès des secours sur tout le périmètre de la zone. Cette piste devra être large de 4 m, avec 1 m d'accotements de part et d'autre, hors fossés. Elle doit englober l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés.</p> <p>Dans le cas particulier d'un projet visant à combler une dent creuse, lorsque l'urbanisation de la parcelle considérée est de nature à réduire sensiblement le risque incendie de forêt pour les parcelles adjacentes et dans le cas où cette parcelle est trop petite pour permettre la création d'une bande de sécurisation de 30 m à minima, il est admis que la largeur de la bande de sécurisation soit inférieure à 30 m à minima tout en veillant à placer les constructions le plus loin possible de la forêt.</p> <p>Sur la commune de Saint-Sauveur, certains secteurs de zonage du PLU sont fortement impactés par le risque incendie. La prise en compte de ce risque n'est pas suffisamment abordée dans les documents notamment pour certains secteurs des zones UH (en milieu diffus agricole ou naturel), peuvent faire l'objet d'une constructibilité limitée à l'évolutivité du bâti (extension et annexes au logement). Or les extensions et annexes peuvent accroître la vulnérabilité du bâti.</p> 	<p>Un avis sur la façon de traduire cette disposition, sera demandé au SDIS.</p>	

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>Les zones autour de Créon et Glomeau sont également préoccupantes parce qu'elles représentent des interfaces entre les zones urbanisées et la forêt, et qu'elles comprennent des parcelles identifiées en « densification » qui présentent à l'heure actuelle une couverture forestière. Pourtant, le rapport de présentation indique ne pas avoir évalué le risque incendie dans ces zones.</p> <p>L'analyse de la défense incendie existante soulève également que certains Points d'Eau Incendie (PEI) présentent un débit insuffisant (n°5 et 7 route de la Naude, n° 6 place Croix Ste Anne, n° 8 Château Peyrabona), et que certains lieux-dits sont dépourvus de défense incendie (Lieugean, La Colonie, Ste-Eulalie, route de la Chatole, hameaux isolés en bord de la RD 104E1 après le cimetière).</p> <p>Le rapport de présentation sera donc à corriger sur ce point puisqu'il n'identifie pas l'ensemble des PEI ayant une anomalie, et affirme que tous les espaces urbanisés sont correctement défendus (p. 25).</p> <p>Une vigilance particulière devra être apportée concernant le risque feux de forêts au vu de l'imbrication de la future urbanisation avec les zones forestières.</p> <p>► <u>Risque de mouvements de terrains</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Cavités et mouvements de terrains</u> Le PLU indique qu'une zone aux sols instables se trouve au milieu du quartier de Créon, sur le site d'anciennes carrières. D'après les données du site www.georisques.gouv.fr, l'instabilité de cette zone est due à un tassement différentiel, et non à la présence de cavités souterraines. La zone est classée en zone N, dont le règlement permet la construction de bâtiments d'intérêt collectif. Par précaution, il serait préférable de créer une zone Nc correspondant à cette ancienne carrière, avec une inconstructibilité totale. • <u>Retraits-gonflements d'argile</u> La commune est concernée par un risque important lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles, en particulier dans le bourg ou le hameau du Fournas - la Naude. En effet, les argiles ont la capacité de changer de volume grâce à leur capacité d'absorption. Les mouvements de terrain sont donc consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols qui sont prises en considération dans le zonage du PLU. Il est à noter que les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux pourraient se multiplier avec des alternances plus fréquentes d'épisodes de sécheresses et de pluies, contribuant à fragiliser davantage de nombreux bâtiments existants. La Loi ELAN a introduit des dispositions pour prévenir les risques liés au retrait-gonflement des argiles dans les zones avec une exposition moyenne à forte. Il s'agit notamment de détailler le contenu des études de sols avant la vente d'un terrain constructible ou la construction d'une habitation, et de définir des techniques particulières de construction dans les zones concernées. 	<p>La commune va solliciter la structure compétente en matière de défense incendie (SIAEPA de St Estèphe) afin d'évaluer avec la SAUR en conseil technique, quelle programmation de travaux d'amélioration de la défense incendie pourrait être établie</p> <p>Le RP sera ajusté en conséquence.</p> <p>Recommandation prise en compte.</p>	<p>RP</p> <p>Zonage Règlement d'Urbanisme</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>La nécessité de prendre en compte ces dispositions est bien rappelée à chaque chapitre du règlement d'urbanisme du PLU, en plus du rapport de présentation.</p> <p><u>B. RISQUES TECHNOLOGIQUES</u></p> <p>La commune n'a sur son territoire aucun établissement identifié au titre des risques technologiques, mais se situe à 10 km de la centrale nucléaire du Blayais. Toutefois, ce risque est considéré comme faible grâce à l'existence du Plan Particulier d'intervention (PPI), qui a été révisé en mai 2019, et organise les secours et la gestion des risques en cas d'accident.</p> <p><u>VIII. SALUBRITE PUBLIQUE</u></p> <p><u>A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE</u></p> <p>La gestion de l'alimentation en eau potable sur la commune de Saint-Sauveur relève du syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable et d'assainissement (SIAEPA) de Saint-Estèphe, qui la délègue à la SAUR jusqu'en août 2025. Le territoire communal se situe en Unité de Gestion Eocène- Médoc Estuaire, classée à l'équilibre.</p> <p>L'approvisionnement provient des trois nappes profondes de la Gironde, régulées par un SAGE : « Font Petite », « Languiley » et « Sablonnet ».</p> <p>Ce SAGE définit des Unités de Gestion ayant chacune une stratégie propre de gestion quantitative. L'Unité de Gestion Eocène-Médoc Estuaire, dont relève Saint-Sauveur, est pour le moment classée à l'équilibre.</p> <p>Le SIAEPA de Saint-Estèphe y prélève des volumes d'environ 677 549 m3. sur les 680 000 m3 annuellement autorisés par autorisation préfectorale du 26 décembre 2022.</p> <p>Le forage « fonte Petite » est quasiment à l'arrêt. Une vigilance est requise car la limite de volume annuel autorisé est proche.</p> <p>La ressource en eau n'est donc pas un facteur limitant pour l'accueil de potentiels habitants pour toutes les communes du syndicat, et ce d'autant plus que la consommation par abonné ne cesse d'augmenter.</p> <p>Sur ce point, le chiffre indiqué dans le rapport de présentation, à savoir +41m3 par an et par abonné depuis 2012 à Saint- Sauveur, est à vérifier car il semble peu réaliste.</p> <p>En outre, les efforts pour optimiser les installations et lutter contre les fuites doivent être renforcés. Les chiffres présentés dans le rapport de présentation datent de 2019, et montrent que malgré plusieurs années de travaux, le rendement du réseau était seulement de 74 % en 2019, pour un objectif de 82 %. Sur ce point, il est nécessaire de présenter des chiffres plus récents, afin de voir quels ont été les efforts et quelles sont les marges de progression pour réduire la pression sur la ressource en eau. Il faut également indiquer quels travaux sont programmés sur le réseau.</p>	<p>Ce chiffre, issu du RPQS (Rapport sur le Prix et la Qualité du Service) sera vérifié.</p>	

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>Le SCOT indique que « le développement urbain (habitat, sites d'activités) est subordonné à la capacité de la ressource pour garantir l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine et aux autres usages » et que l'approvisionnement du territoire ne doit pas entraver la possibilité d'atteindre les objectifs du SAGE Nappes Profondes.</p> <p><u>B. GESTION DES EAUX PLUVIALES</u></p> <p>La nature des sols à Saint-Sauveur (à dominante sableuse et avec la présence d'une nappe proche du sol) constitue un facteur limitant pour la bonne infiltration des eaux pluviales. Par ailleurs, le rapport de présentation fait état de difficultés d'évacuation des eaux de ruissellement sur les parties « hautes » plus éloignées du vallon, où l'urbanisation s'est développée récemment. Il faut donc veiller à ne pas aggraver les conditions d'infiltration des sols par une imperméabilisation des sols.</p> <p>Afin d'éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, lors de nouvelles constructions et installations, le PLU envisage prioritairement la gestion des eaux pluviales à la parcelle, à travers la mise en place de bassins d'infiltration, de bassins filtrants, d'ouvrages de stockage et de régulation.</p> <p>Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle est conforme aux préconisations du SCOT. Afin de traduire concrètement cette orientation, le règlement pourrait intégrer des emplacements réservés pour ces bassins et ouvrages.</p> <p>Enfin, les surfaces de stationnement en zone AUh devront être constituées de revêtements permettant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Il serait intéressant d'appliquer cette obligation en zone UC et UH également, particulièrement dans les zones où les difficultés de ruissellement sont les plus importantes.</p> <p><u>C. ASSAINISSEMENT</u></p> <p>La gestion de l'assainissement à Saint-Sauveur relève du syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable et d'assainissement (SIAEPA) de Saint-Estèphe. La SAUR est délégataire du service d'assainissement collectif jusqu'en août 2025. Elle assure l'exploitation du réseau commun et des cinq stations d'épuration, dont celle de Saint-Sauveur. L'assainissement individuel est géré en régie via un service public pour l'assainissement non-collectif (SPANC).</p> <p>► <u>'Assainissement collectif</u></p> <p>La commune de Saint-Sauveur est couverte par un réseau d'assainissement collectif qui couvre le bourg et la plupart des hameaux depuis les dernières extensions en 2023. Seul le hameau de Fournas / la Naude n'est à l'heure actuelle pas raccordé.</p> <p>Ces eaux sont traitées par la station d'épuration communale d'une capacité de 1400 Equivalent Habitants. La commune de Saint-Sauveur est la seule à être raccordée à cette station d'épuration.</p>	<p>Recommandation prise en compte.</p>	<p>RU</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>Les eaux usées traitées sont ensuite redirigées vers la Jalle du Breuil (classée « axe grands migrants » par le SDAGE Adour- Garonne) ou de Canteranne. Le rapport de présentation annonce des chiffres incohérents concernant la part des résidences raccordées (73 % p.27 et 192, contre 64 % p.114 et 61 % p.115).</p> <p>La capacité de la station d'épuration communale est cohérente avec le projet d'accueil présenté dans le PLU (environ 1360 habitants en 2035). Toutefois, le rejet de la station impacte de manière non-négligeable le milieu récepteur car il n'y a pas de traitement du phosphore. Cela se traduit par un état jugé moyen de la qualité de la masse d'eau de la Jalle du Breuil. Plus largement, un enjeu fort est identifié sur la qualité des masses d'eau superficielles et souterraines.</p> <p>► Assainissement non-collectif L'aptitude des sols pour l'assainissement non-collectif est jugé favorable (substrat à dominante sableuse présentant une bonne perméabilité), mais la densité du bâti dans les hameaux concernés est un facteur limitant à la mise en œuvre de l'assainissement collectif dans de bonnes conditions. Le contrôle des installations d'assainissement collectif en 2020 a identifié 40 % d'installations conformes, et 58 % devant être mises aux normes. Le PLU priorise l'urbanisation dans des secteurs où les constructions pourront être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Parmi les espaces ouverts à l'urbanisation dans le PLU, seul le secteur Aot (correspondant à deux bâtiments supplémentaires à l'avenir) ne pourra pas y être raccordé.</p> <p><u>D. GESTION DES DECHETS</u></p> <p>Le projet d'accueil du PLU entraînera une augmentation de la population et donc des déchets produits, il conviendra donc de préparer et d'anticiper la gestion avant toute ouverture à l'urbanisation. Cette dimension ne peut s'appréhender de façon coordonnée qu'à une échelle supra-communale. Le rapport de présentation identifie comme enjeu la « réduction du volume des déchets par compostage individuel, qui s'avère relativement facile à mettre en œuvre dans des secteurs d'habitat individuel comme à Saint-Sauveur » (p. 118). Il est indiqué que le PLU pourra prévoir des dispositions particulières dans le règlement d'urbanisme des zones AU pour mettre en œuvre une organisation collective. Or, on ne retrouve pas de prescriptions dans le règlement. Par ailleurs, il serait intéressant d'élargir ce type de prescriptions à la zone UC.</p> <p><u>E. INSTALLATIONS CLASSEES, SITES ET SOLS POLLUES</u> La commune de Saint-Sauveur ne présente pas d'installation classée. La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de service) identifie un seul site potentiellement pollué, au niveau de la station-service qui n'est plus en activité. Ce site est situé en dehors des zones de développement identifiées par le PLU.</p>	<p>Une mise en cohérence de ces chiffres sera effectuée.</p> <p>Les deux secteurs Aot ayant reçu plusieurs avis défavorables (INAO, ODG, CDPENAF, ..), à l'issue de l'enquête publique et en fonction de l'avis du commissaire enquêteur, la commune se prononcera pour le maintien ou la suppression des secteurs Aot.</p> <p>Cette disposition a été évoquée, mais non maintenue dans le projet définitif.</p>	<p>RP</p> <p>Zonage</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p><u>F. NUISANCES SONORES</u></p> <p>La RD1215 est classée en voie bruyante de type II et s'accompagne d'une zone de bruit. Toutefois, elle est située en limite ouest de la commune, à l'écart des zones habitées.</p> <p><u>G. RISQUES SANITAIRES</u></p> <p>Le PLU ne traite les risques sanitaires que sous le prisme de l'exposition aux traitements phytosanitaires. En effet, le SCOT prescrit de prévoir une zone tampon de 30 mètres minimum autour des espaces bâtis dans les zones AU et U en contact direct avec des zones agricoles.</p> <p>Cette bande doit être incluse dans l'assiette foncière du projet d'aménagement ou d'extension de l'urbanisation. Cela a été pris en compte dans le rapport de présentation pour la zone AU mais cela n'est pas traduit dans le règlement d'urbanisme.</p> <p>Cette disposition doit donc être intégrée au règlement.</p> <p>Elle devra également être appliquée pour les nouvelles constructions en zone UC en contact direct avec les zones agricoles.</p> <p><u>IX. TRANSITION ENERGETIQUE ET CHANGEMENT CLIMATIQUE</u></p> <p><u>A. ÉNERGIES RENOUVELABLES</u></p> <p>Le PLU identifie bien les objectifs du SCOT et du PNR du Médoc en matière de développement des énergies renouvelables. Le rapport de présentation indique également que la commune présente des atouts pour accueillir des installations de production d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, éolien, biomasse issue de la vigne, p. 108). Cependant, malgré l'identification de la « maîtrise énergétique » comme enjeu fort (p. 137), cela ne se traduit pas dans les autres pièces du PLU.</p> <p>Les ambitions affichées dans le PADD se résument à réduire la consommation énergétique des bâtiments communaux, et autoriser les architectures bioclimatiques et dispositifs de production d'énergie renouvelable dans les secteurs adaptés sur le plan paysager et urbain (p. 7).</p> <p>Dans le règlement, les énergies renouvelables ne sont traitées que sous l'angle de l'insertion paysagère des panneaux photovoltaïques.</p> <p>Ainsi, le PLU manque d'orientations et de prescriptions concrètes permettant de développer la production d'énergies renouvelables conformément aux objectifs fixés par le SCOT et le PNR du Médoc.</p> <p><u>B. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE</u></p> <p>La politique de lutte contre le changement climatique repose sur deux piliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'atténuation, qui vise à réduire les émissions de gaz à effets de serre responsables du changement climatique • l'adaptation, qui vise à anticiper et s'adapter aux effets actuels ou attendus du changement climatique, pour en limiter les impacts sur la population, les activités socio-économiques et la nature. 	<p>La zone AUh de Labrousse ne se situe pas en interface direct avec des zones A, les zones Agricoles les plus proches se situent à 33 m au-delà d'un espace naturel boisé au nord agricoles (cf extrait photo aérienne en annexe 3 au présent document).</p> <p>Cette disposition sera insérée dans le RU.</p> <p>Ces préconisations reflètent le positionnement de la commune vis-à-vis de l'enjeu transition énergétique ; des projets d'agrivoltaïsme pourront être admis dans la mesure où ils justifient de leur plus-value à l'activité agricole, en revanche la commune est défavorable à la consommation d'ENAF forestier pour la création de photovoltaïque. Quant aux domaines de l'éolien, de la géothermie, biomasse, .. aucun projet ne s'étant présenté sur la commune, aucune disposition particulière n'est prévue dans le PLU.</p>	<p>RU</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>L'adaptation au changement climatique des territoires consiste notamment à anticiper et s'adapter à la multiplication et l'aggravation des événements climatiques extrêmes comme les canicules ou les inondations.</p> <p>Cela passe notamment par une prise en compte accrue des risques tels que les inondations, feux de forêts ou retraits-gonflements d'argile, qui deviennent de plus en plus importants avec le changement climatique.</p> <p>Il s'agit également d'adapter l'aménagement du territoire pour amener de la fraîcheur. Cela implique notamment de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, de végétaliser les espaces urbanisés, d'avoir un maillage fin et régulier d'espaces verts ainsi que de cours d'eau sur le territoire, ou encore d'adopter des architectures et formes urbaines qui favorisent la régulation thermique et la circulation des vents.</p> <p>Le PLU de Saint-Sauveur contribue ainsi à l'adaptation au changement climatique du territoire communal notamment par sa protection de la trame verte et bleue et sa gestion des eaux pluviales.</p> <p>Dans le règlement, les prescriptions de ratios d'espaces verts ou encore le traitement des surfaces de stationnement avec des matériaux permettant l'infiltration et l'évaporation permettent d'égaliser l'effet d'îlot de chaleur.</p> <p>Le règlement créé aussi une exception aux prescriptions architecturales pour les « constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables (toiture et façade végétalisées, ossature bois, ...) » en zone UC et AUh.</p> <p>Le règlement rappelle également que le risque lié aux retraits-gonflements d'argiles implique de mettre en œuvre des mesures particulières pour la construction de nouveaux bâtiments.</p> <p>La principale faiblesse du PLU concernant l'adaptation au changement climatique est sa prise en compte du risque feux de forêts, qui devra être retravaillée conformément aux remarques faites précédemment.</p> <p>Par ailleurs, des orientations complémentaires pourraient être ajoutées, notamment dans l'OAP, afin de garantir des espaces et des constructions plus adaptées au climat actuel et à venir. Il s'agit par exemple d'inciter à la construction de logements traversants, et/ou utilisant des matériaux biosourcés qui permettent une meilleure régulation de la température (bois, terre crue, chaux-chanvre ...).</p> <p>X. COHERENCE INTERNE DU DOCUMENT</p> <p>A. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEURE</p> <p>Conformément à la loi ALUR de 2014, le SCOT intègre les documents de planification supérieurs, ce qui permet au PLU de ne se référer juridiquement qu'à lui. Le PLU de Saint-Sauveur doit donc être compatible avec les orientations du SCOT, ainsi qu'avec la charte du PNR du Médoc qui est entrée en vigueur après l'approbation du SCOT.</p>	<p>Avec l'appui technique des services de la DDTM, les prescriptions ad hoc seront introduites dans le PLU.</p> <p>Cette recommandation pourra être introduite dans l'OAP et précisée dans le RU.</p>	<p>RU OAP</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>La compatibilité du PLU avec ces documents est analysée et justifiée dans le rapport de présentation (p. 160 à 181).</p> <p>En l'état, le PLU n'est pas compatible avec les objectifs « protéger et gérer durablement la ressource en eau potable » et « réduire la consommation d'espaces au regard des capacités du territoire et des besoins avérés dans un objectif d'économie des sols » du SCOT, et l'objectif « S'engager pour une gestion durable et solidaire de l'eau » de la charte du Parc Naturel Régional du Médoc.</p> <p><u>B. ANALYSE DES DOCUMENTS</u></p> <p>Le PLU de Saint-Sauveur s'appuie sur une structure claire et conforme aux exigences du Code de l'urbanisme. Les différents documents qui le composent présentent une cohérence interne satisfaisante pour l'avenir de la commune.</p> <p>► <u>Le rapport de présentation (articles L. 151-4 et R. 151-1 à R. 151-5 du code de l'urbanisme)</u></p> <p>Le RP s'appuie sur des données démographiques, économiques, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équipements et de services. Ces données sont globalement actualisées. Le RP justifie les choix retenus par la commune pour établir le PADD, les OAP, le zonage et le règlement d'urbanisme. Il évalue les incidences du projet sur l'environnement.</p> <p>Le RP du projet de PLU de la commune de Saint-Sauveur est globalement conforme aux dispositions des articles L.151-4 et R.151-1 à R.151-5 du code de l'urbanisme, à l'exception de La gestion économe de l'espace (ENAF). En effet, il expose le diagnostic économique et démographique de la commune, analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il pourrait toutefois être enrichi sur certains points développés précédemment.</p> <p>► <u>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (article L. 151-5 du code de l'urbanisme)</u></p> <p>Le PADD dresse le projet de la commune sur les dix prochaines années. Il définit la politique d'aménagement et d'équipement du territoire dans une logique de développement durable.</p> <p>La trame du document permet de comprendre globalement le projet. Les objectifs majeurs affichés sont la maîtrise de l'étalement urbain en renforçant la place du centre-bourg, et l'articulation avec le projet du SCOT Médoc 2033, avec un projet d'accueil de population assez ambitieux au vu de la dynamique actuelle.</p> <p>L'article L.151-5 du code de l'urbanisme précise que le PADD doit fixer «des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Le PADD indique une consommation foncière totale de 4,4 ha, dont 55 % seraient situés en densification et 45 % en consommation d'espaces NAF.</p>	<p>Bien que ces points n'aient pas été soulevés dans le cadre de l'avis du SMERSCOT et du PNR, ils feront l'objet d'une attention particulière lors de la reprise du dossier à l'issue de l'enquête publique.</p> <p>Recommandation prise en compte.</p>	

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>► <u>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation articles L.151-6 à L.151-7-2 et R.151-20 du code de l'urbanisme</u></p> <p>L'article L.151-6 du code de l'urbanisme indique que les OAP « comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »</p> <p>La structure du document d'OAP n'est pas claire. Dans le préambule, il est écrit que les OAP du PLU de Saint-Sauveur portent seulement sur le secteur de Labrousse. On ne comprend donc pas quel est le statut du « schéma des circulations douces », ou de la page « gestion pluviale » (p. 4). Il est nécessaire de clarifier leur rôle, et de préciser si celles-ci constituent des OAP thématiques, ou si elles constituent simplement des informations complémentaires permettant d'éclairer les OAP sur le secteur de Labrousse. La structure du document d'OAP devra être réorganisée en conséquence.</p> <p>► <u>Le règlement écrit et graphique</u></p> <p>Si le Règlement d'Urbanisme est globalement cohérent par rapport au projet exposé dans le PADD et les OAP, le règlement associé aux zones NL (correspondant à la plaine sportive de la Garosse) et Aot (correspondant aux projets d'hébergements d'œnotourisme) posent problème.</p> <p>La hauteur maximale des constructions destinées à l'exploitation agricole doit être réglementée.</p> <p>Pour préserver les qualités patrimoniales, architecturales, urbaines et paysagères de la commune, il est nécessaire de prendre en compte les points suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. °Le cahier de recommandation située en annexe 4 doit être intégré dans le corps du règlement écrit. 2. °La création ou la modification de devantures commerciales en zone UCca doit être réglementée, 3. °L'installation de panneaux solaires, l'isolation par l'extérieur des constructions et la pose de climatiseurs/pompes nécessitent un encadrement plus précis, 4. °“Les murs de clôture en zone U ne doivent pas dépasser 1m de hauteur. 5. °“Les teintes proposées doivent être revues au regard des spécificités locales (par exemple il convient de proscrire la teinte blanche pour les façades des bâtis neufs et anciens et la teinte blanche et gris anthracite pour les menuiseries des bâtis anciens). <p>Pour une meilleure compréhension des attendus, sont annexés au présent avis un modèle de règlement et une palette de couleur pour le bâti ancien.</p> <p><u>Zone U</u></p> <p>Conformément aux prescriptions du SCOT Médoc 2033, les espaces bâtis en zone U et AU en contact direct avec des zones agricoles devront intégrer une bande tampon de 30 mètres minimum pour limiter l'exposition aux traitements phytosanitaires. Cette bande doit être incluse dans l'assiette foncière du projet d'aménagement ou d'extension de l'urbanisation. Cette disposition devra être intégrée au règlement écrit de la zone U.</p>	<p>Ces deux thématiques sont des informations qui visent à éclairer les choix de gestion pluviale faits dans les principes d'aménagement de la zone AU, et ne constitue aucunement une OAP thématique, si cela avait été le cas cela aurait été indiqué.</p> <p>Concernant la thématique des cheminements doux, elle constitue également une information de cadrage pour expliquer en quoi la collectivité souhaite que cet aménagement soit connecté à ce schéma qu'elle a mis en place au fil des années.</p> <p>Pour une meilleure compréhension il sera précisé dans le texte qu'il s'agit d'information de cadrage pour une bonne compréhension des choix d'aménagement attendus dans l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Labrousse.</p> <p>La hauteur des bâtiments agricoles sera limitée à 15 m à l'égout.</p> <p>Après analyse de ces 5 recommandations, la commune souhaite donner la suite suivante :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. °La commune souhaite maintenir un caractère de « recommandation » aux principes développés en annexe 4 ; 2. °Bien que l'article 2.5.17 soit déjà prévu pour ce cas, La création ou la modification de devantures commerciales en zone UCca pourra être réglementée par un nouvel article, 3. °Installation de panneaux solaires, isolation par l'extérieur des constructions et pose de climatiseurs/pompes : les articles 2.5.31 à 2.5.40 constituent un corps de règles suffisant à encadrer la mise en œuvre de ces dispositifs ; 4. °“Les murs de clôture en zone U ne doivent pas dépasser 1m de hauteur -> la commune ne souhaite pas retenir cette recommandation en zone U 5. °“Les teintes proposées doivent être revues au regard des spécificités locales (par exemple il convient de proscrire la teinte blanche pour les façades des bâtis neufs et anciens et la teinte blanche et gris anthracite pour les menuiseries des bâtis anciens) → avis favorable <p>Cette disposition sera intégrée au règlement des zones U mais la zone AU n'étant pas limitrophe d'une zone A, n'est pas concernée par cette disposition.</p>	<p>OAP</p> <p>RU</p> <p>RU</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p><u>Zone Uh</u> La zone Uh correspond aux différents hameaux. Afin de limiter l'urbanisation diffuse et de concentrer l'urbanisation sur le centre bourg, la commune a fait le choix d'interdire la construction dans les hameaux, en autorisant l'évolution du bâti existant. Conformément à la jurisprudence (Conseil d'État, décision n° 437709 du 30 juillet 2021), bien que les zones urbaines aient pour vocation principale d'être urbanisées, la justification du parti pris par la commune de recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg lui permet d'édicter cette interdiction.</p> <p><u>Zone AU</u> Conformément aux prescriptions du SCOT Médoc 2033, les espaces bâtis en zone U et AU en contact direct avec des zones agricoles devront intégrer une bande tampon de 30 mètres minimum pour limiter l'exposition aux traitements phytosanitaires. Cette bande doit être incluse dans l'assiette foncière du projet d'aménagement ou d'extension de l'urbanisation. Cette disposition devra être intégrée au règlement écrit de la zone AU.</p> <p><u>Zone A</u> Le règlement graphique n'identifie pas de constructions agricoles pouvant changer de destination. Conformément à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, toutes les demandes de changement de destination de bâtiments agricoles devront donc être refusées. Le règlement concernant les annexes devra être modifié pour limiter leur nombre. Il serait préférable également d'abaisser la surface plancher autorisée à l'issue des projets d'extensions, car la limite fixée à 250m² est très élevée et permettrait en réalité de construire des logements supplémentaires en extension.</p> <p><u>Zone Aot</u> La zone Aot correspond à deux petits emplacements ayant vocation à devenir des hébergements pour l'œnotourisme. En l'état, le règlement autorise l'extension des bâtiments existants jusqu'à 100m² de surface plancher. Or, les bâtiments en question correspondent à deux cabanes viticoles. Compte tenu de l'ampleur des travaux, de l'augmentation de la surface bâtie et du changement de destination, la création de deux Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL, défini à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme) devra être étudiée lors de la CDPENAF du 5 mars 2025. Toutefois cela ne paraît pas judicieux car cela favorise le mitage des terres agricoles. Il est recommandé soit d'autoriser un changement de destination du château, soit de créer un STECAL en extension de celui-ci pour y créer les hébergements.</p> <p><u>Zone N</u> Le règlement concernant les annexes devra être modifié pour limiter leur nombre. Il serait préférable également d'abaisser la surface plancher autorisée à l'issue des projets d'extensions, car la limite fixée à 250m² est très élevée et permettrait en réalité de construire des logements supplémentaires en extension.</p>	<p>La zone AUh de Labrousse ne se situe pas en interface direct avec des zones A, les zones Agricoles les plus proches se situent à 33 m au-delà d'un espace naturel boisé situé en couronne au nord (cf extrait photo aérienne en annexe 3 au présent document).</p> <p>La commune prend note de cette remarque.</p> <p>Leur nombre sera limité à un projet d'annexe tous les 10 ans. La surface à l'issue du projet d'extension sera limitée à 200 m²</p> <p>La commune prend note de cette recommandation.</p> <p>Leur nombre sera limité à un projet d'annexe tous les 10 ans. La surface à l'issue du projet d'extension sera limitée à 200 m²</p>	<p>RU</p> <p>RU</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p><u>Zone NL</u> La zone NL correspond à la plaine sportive de la Garosse, où se trouvent des terrains de sport, deux salles destinées aux associations et un centre de loisirs qui appartiennent à la ville de Pauillac. Celle-ci projette la construction d'un nouveau Centre de Loisirs sans Hébergement sur cette zone.</p> <p>Le règlement autorise les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dans la limite de 2000 m² de surface plancher. Cela n'est pas compatible avec les règles définies par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.</p> <p>La mise en œuvre de ce projet ne sera possible que si la création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) est autorisée lors de la CDPENAF du 5 mars 2025, conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Le règlement de la zone NL devra être modifié en conséquence.</p> <p>Enfin, conformément à l'article L. 134-6 du code forestier et du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 7 juillet 2023, les règles de débroussaillage doivent être incluses dans le règlement du PLU.</p> <p>Or, celles-ci ne sont mentionnées que dans la partie du règlement qui concerne la zone UCp. Les obligations légales de débroussaillage devront être ajoutées dans le règlement concernant les autres zones.</p> <p><u>Erreurs matérielles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Si le PADD affiche « une consommation d'espaces situés à 55 % en espaces de densification au sein de l'enveloppe urbaine constituée (contre 34 % au cours de la période 2011/2020) et 45 % en espaces Naturels Agricoles et Forestiers (contre 66 % au cours de la période 2011/2020) », le rapport de présentation chiffre à 57 % la mobilisation d'espaces en densification, et 43 % en espaces NAF. Il est nécessaire de définir un chiffre cohérent qui soit le même dans les différentes pièces du PLU. • Sur la carte p.191 du rapport de présentation, des points identifiés comme « bâtiment non inscrit au cadastre » sont superposés à la représentation des bâtiments en question sur le fond de carte • Sur le fond de carte utilisé à de nombreuses reprises dans le rapport de présentation, l'agrandissement du cimetière n'est pas représenté alors que les travaux ont été achevés. • Le rapport de présentation et le PADD mentionnent à plusieurs reprises le PLH du Centre Médoc, qui est caduc depuis 2016. Le rapport de présentation justifie ce choix par le fait que certains objectifs sont repris dans le SCOT Médoc 2033. Les différentes pièces du PLU devront donc faire référence au SCOT et non au PLH qui n'est plus en vigueur. 	<p>Au titre de l'avis défavorable de la CDPENAF, le règlement d'urbanisme autorisant en zone NL le projet de CLSH sera modifié.</p> <p>Recommandation prise en compte.</p> <p>Ces chiffres seront mis en cohérence.</p> <p>Observation notée</p> <p>Il est possible que le fond cadastral ne soit pas encore MAJ</p> <p>Observation notée</p> <p>Ces chiffres seront mis en cohérence</p>	<p>règlement d'urbanisme</p> <p>RU</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<ul style="list-style-type: none"> • Le PADD (p. 5) indique que 8 logements vacants devraient être mobilisés. Le rapport de présentation (p. 189) se base quant à lui sur un potentiel de réhabilitation de 7 logements vacants. • Les objectifs de densité de logements ne sont pas les mêmes dans les différentes pièces du PLU : « 10 logements/ha dans les espaces de densification et 13 logements/ha dans la zone AU de Labrousse ». (p. 2 PADD), « 12 logements/ha minimum » pour la zone de Labrousse (p. 10 OAP), 13 logements/ha pour la zone de Labrousse et 9 logements/ha en densification (p. 189 RP) • Au sujet des revêtements des places de stationnement en zone AUh : l'OAP Labrousse préconise seulement l'utilisation de revêtements permettant l'infiltration sur les places de stationnement, alors que le règlement l'impose en zone AUh. • Sur le plan de zonage, des bâtiments sont identifiés en zone Uh mais n'existent pas. • L'en-tête des différents chapitres du règlement écrit renvoie au site www.argiles.fr afin de consulter les dispositions à appliquer pour les constructions sur les sols argileux. Ce site n'existe plus et sa mention devra être remplacée par le site www.georisques.gouv.fr. • « le projet de PL » (RP p. 120) • « du bourg été de son quartier » (RP p.166) <p>CONCLUSION La commune de Saint-Sauveur propose un projet d'aménagement rénové, qui vise à concentrer l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg et qui s'appuie sur la nature et les paysages pour mettre en valeur son identité.</p> <p>Cependant, l'état actuel du dossier présente des lacunes ou des imprécisions, aussi bien sur le fond que sur la forme. Une reprise du dossier apparaît nécessaire pour consolider le projet de la municipalité et se conformer aux dispositions du code de l'urbanisme.</p> <p>Sur la consommation d'espaces en particulier, les efforts faits pour densifier et limiter l'urbanisation sont à approfondir conformément aux commentaires présentés haut, afin d'atteindre les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience.</p>	<p>Ces chiffres seront mis en cohérence</p> <p>Observation notée, les documents seront mis en cohérence.</p> <p>????</p> <p>Observations notées</p> <p>La commune s'engage à apporter les améliorations telles qu'indiquées dans les parties supra.</p>	

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
UDAP			
	<p>La commune de SAINT-SAUVEUR a arrêté l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du 26 novembre 2024.</p> <p>I. <u>SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</u></p> <p>Le rapport de présentation présente en page 134 le patrimoine protégé au titre du code du patrimoine.</p> <p>Il convient de rectifier le nom de monument historique tel qu'il l'est mentionné dans l'arrêt du 31 décembre 1913, à savoir l' « église Saint-Sauveur ». De plus, contrairement à ce qui est indiqué, l'église est protégée en totalité, y compris le clocher.</p> <p>II. <u>SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE</u></p> <p>Dans la légende, au niveau des éléments identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, il convient de remplacer les termes « à protéger » par « protégés ».</p> <p>III. <u>SUR LE REGLEMENT ECRIT</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions destinées à l'exploitation agricole doit être réglementée.</p> <p>Pour préserver les qualités patrimoniales, architecturales, urbaines et paysagères de la commune, il est nécessaire de prendre en compte les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le cahier de recommandation située en annexe 4 doit être intégré dans le corps du règlement écrit. - La création ou la modification de devantures commerciales en zone UCca doit être réglementée, - L'installation de panneaux solaires, l'isolation par l'extérieur des constructions et la pose de climatiseurs/pompes nécessitent un encadrement plus précis, - Les murs de clôture en zone U ne doivent pas dépasser 1m de hauteur. - Les teintes proposées "doivent être revues au regard des spécificités locales (par exemple il convient de proscrire la teinte blanche pour les façades des bâtis neufs et anciens et la teinte blanche et gris anthracite pour les menuiseries des bâtis anciens). <p>Pour une meilleure compréhension des attendus, sont annexés au présent avis un modèle de règlement et une palette de couleur pour le bâti ancien.</p> <p>IV. <u>SUR L'EMPLACEMENT RESERVE</u></p> <p>L'emplacement réservé vise en la restructuration de l'école notamment en termes de stationnement et d'espace public. Ce terrain étant situé aux abords immédiats de l'église protégée au titre des monuments historiques, l'association de l'architecte des Bâtiments de France le plus en amont possible du projet est vivement souhaitée. Une réalisation qualitative sera attendue, tenant compte du contexte patrimonial, historique, urbain et paysager des lieux.</p>	<p>Bien que les informations retranscrites proviennent du PAC transmis par l'Etat, ces corrections seront apportées.</p> <p>Observation notée</p> <p>Observation notée</p> <p>Après analyse de ces 5 recommandations, la commune souhaite donner la suite suivante :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. °La commune souhaite maintenir un caractère de « recommandation » aux principes développés en annexe 4 ; 2. °Bien que l'article 2.5.17 soit déjà prévu pour ce cas, La création ou la modification de devantures commerciales en zone UCca pourra être réglementée par un nouvel article, 3. °Installation de panneaux solaires, isolation par l'extérieur des constructions et pose de climatiseurs/pompes : les articles 2.5.31 à 2.5.40 constituent un corps de règles suffisant à encadrer la mise en œuvre de ces dispositifs ; 4. "Les murs de clôture en zone U ne doivent pas dépasser 1m de hauteur → la commune ne souhaite pas retenir cette recommandation en zone U 5. "Les teintes proposées doivent être revues au regard des spécificités locales (par exemple il convient de proscrire la teinte blanche pour les façades des bâtis neufs et anciens et la teinte blanche et gris anthracite pour les menuiseries des bâtis anciens) → avis favorable <p>Observation notée</p>	<p>SUP</p> <p>Zonage</p> <p>RU</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>V. <u>SUR LE PATRIMOINE BATI PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME</u></p> <p>Plusieurs éléments patrimoniaux méritent d'être ajoutés, comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le pigeonnier de la Garosse • Les châteaux (Liversan, Lunch Moussas...) • L'école <p>De plus, la localisation du château Peyrabon est erronée sur les cartographies.</p> <p>En sus des règles de protection générales, des règles spécifiques par typologie pourraient être définies par le biais de fiches de référence annexées au règlement et comportant les indications suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'adresse, • une photographie de l'entité, • la justification de l'intérêt architectural, culturel et historique (éléments ou ensembles bâtis) / culturel, écologique et historique (espaces de paysage), • des prescriptions spécifiques (démolition, préservation des caractéristiques bâti / non bâti...). <p><u>En conclusion</u>, le projet appelle un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations admises ci-avant.</p> <p>L'UDAP de la Gironde reste disponible pour apporter de plus amples précisions.</p> <p>Annexe 1 - Exemple de règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions</p> <p>Règles générales</p> <p>On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type girondine.</p> <p>Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.</p> <p>Les extensions, surélévations, adjonctions de construction devront s'intégrer dans une composition d'ensemble en rapport avec la ou les construction(s) situées sur le terrain d'assiette du projet.</p> <p>Dans le cas d'une intervention autour d'une architecture de création, les projets devront prendre en compte le contexte et justifier comment ils s'inscrivent dans un environnement existant en le valorisant.</p>	<p>Avis favorable</p> <p>La commune confirme que la localisation du château Peyrabon est correcte.</p> <p>Même réponse que celle formulée dans le cadre de l'avis Etat (cf supra).</p> <p>Le document sera amendé sur les différents points soulevés.</p> <p>Ces préconisations sont déjà pour certaines, partiellement intégrées dans le RU ; en outre, il convient de ne transcrire dans le RU que des dispositions objectives et éviter toute règles faisant appel à une forme de subjectivité (« <i>présenter une bonne intégration dans le paysage</i> » par exemple.), difficile d'application pour le service Application du Droit des Sols (ADS). En outre, la commune rappelle qu'il n'est pas autorisé d'imposer l'utilisation de matériaux particuliers (par exemple « <i>Les menuiseries neuves doivent être en bois ou en aluminium</i> »), sauf en secteur relevant d'une servitude patrimoniale comme une AVAP, un secteur sauvegardé, Ce qui n'est pas le cas sur Saint sauveur...</p> <p>Toutefois, dans la mesure de cette remarque, certains points pourront venir enrichir le règlement d'urbanisme arrêté, notamment pour la zone UCca (zone Urbaine de centre ancien)</p>	

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>Façades des constructions</p> <p>Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit.</p> <p>Tous les matériaux bruts destinés à être enduits ou recouverts, tels que les briques creuses, parpaings, etc., doivent être recouverts d'un conduit ou d'un parement. L'emploi de matériaux précaires et des imitations de matériaux est interdite.</p> <p>Les matériaux bruts et qualitatifs, non destinés à être enduits (notamment le bois, pierre de taille, zinc, acier, etc.), utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle et doivent faire l'objet du plus grand soin.</p> <p>Tout bardage est en bois traité à cœur et laissé brut ou teinté de couleur sombre (gris vieux chêne, brou de noix, brun noir...) ou teinté de couleur claire (beige, etc.) à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage. Ils devront être à lames verticales.</p> <p>Les teintes brillantes sont interdites.</p> <p>La pose d'une isolation extérieure de type polystyrène, laine de verre ou de roche..., est interdite sur les maçonneries anciennes ou présentant des détails architecturaux (génoise, corniche, bandeau, modénatures, etc.), afin de ne pas dénaturer la façade d'origine. Un enduit épais de type chaux-chanvre pourra être autorisé sous condition de respecter les détails architecturaux précités.</p> <p><i>Constructions neuves et récentes</i></p> <p>Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture de création.</p> <p>Les constructions neuves doivent présenter une architecture sobre, s'inspirant des constructions traditionnelles (pierre de taille, enduit, bardage bois...) tout en retranscrivant ces éléments de manière contemporaine.</p> <p>Les enduits sont teintés dans la masse et de ton « pierre de Gironde » sans bande décorative de teinte contractante. Les angles sont dressés sans baguette. Les élévations peuvent présenter des bardages de bois.</p> <p>L'ordonnancement des ouvertures sur la façade principale fera l'objet d'un soin particulier, s'inspirant des façades anciennes dans la composition et les proportions. Les façades ne présentent pas plus de trois types d'ouvertures différentes et pas plus de quatre types par construction.</p> <p>Les fenêtres sont de proportions plus hautes que larges (rapport de 1 sur 1,4 minimum). Les baies vitrées sont de dimensions identiques et composées de cadres (ouvrants ou fixes) de dimensions proches d'une porte.</p> <p>Les menuiseries extérieures (fenêtres, portes fenêtres, baies-vitrées, portes de garage et volets y compris les peintures métalliques) sont de teinte claire en évitant le « blanc pur ».</p> <p>Les portes d'entrée sont de couleur sombre.</p>	<p>« Présenter une bonne intégration dans le paysage » → Attention, cette rédaction est subjective et difficile d'application pour les services instructeurs.</p>	

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p><i>Constructions existantes</i></p> <p>Les extensions, rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...).</p> <p>La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture):</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions en moellons recouverts d'enduits traditionnel à base de chaux doivent conserver leur aspect. Leur finition doit être « taloché fin » ou « lissé ». L'enduit vient mourir sur les pierres d'angles, au même nu, sans aucune saillie. Les angles sont dressés sans baguette, Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existait dès l'origine. Il est alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joints creux ni saillies. - les constructions en pierre appareillée ou en brique apparente doivent rester naturelles sans adjonction de peintures, films, résines et hydrofuges. La restauration des façades de pierre de taille est réalisée par nettoyage et lessivage à l'eau douce et si nécessaire par le remplacement des pierres altérées. Les remplacements doivent être effectués avec des pierres de même type et nature. - les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau, - les enduits sont de teinte « ton pierre » et se rapprochant de la teinte d'origine. Les enduits et les joints au ciment sont interdits, ainsi que les enduits monocouches et les peintures sur enduits traditionnels. - l'ensemble des détails et modénatures existants doivent être conservés (corniches, encadrement...) ou restitués. - pour certains bâtis anciens, un badigeon épais couvrant les parements en pierre peut être admis en guise d'enduit. <p>Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres seront toujours plus hautes que larges. Les façades ne présentent pas plus de trois types d'ouvertures différentes et pas plus de quatre types par construction.</p> <p>Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou un seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les linteaux en bois sont autorisés en fonction de la nature de la construction. Les châssis sont posés en feuillure.</p> <p><u>Les menuiseries neuves doivent être en bois ou en aluminium.</u> L'usage de matériaux plastique est interdit. Elles doivent reprendre les mêmes dessins, les mêmes modules et les mêmes sections que les châssis traditionnels existants. Les petits bois sont saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage. Les volets sont en bois plein à lames (planches) verticales et peuvent être persiennes à l'étage ils ne comportent pas d'écharpe et sont battants ou repliés en tableau selon</p>	<p>La commune rappelle qu'il n'est pas autorisé d'imposer l'utilisation de matériaux particuliers (par exemple « <i>Les menuiseries neuves doivent être en bois ou en aluminium ... les volets sont en bois,..</i> »), sauf en secteur relevant d'une servitude patrimoniale comme une AVAP, un secteur sauvegardé,..ce qui n'est pas le cas sur Saint sauveur... Au mieux, il peut être invoqué la notion « d'aspect »..</p>	

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>l'architecture du bâtiment. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.</p> <p>Les volets battants et roulants en aluminium ou en matière plastique sont autorisés, sur les façades non visibles depuis l'espace public et à condition que le coffre des volets roulants soit dissimulé à l'intérieur du bâtiment.</p> <p><u>Les portes d'entrée neuves ou en remplacement d'une porte ancienne sont réalisées en bois ou en aluminium.</u></p> <p>Les éléments de ferronnerie existants (garde-corps, grilles, auvents, verrières, etc.), lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble, sont conservés et restaurés. Ils sont traités dans des tons foncés. Lorsque ces éléments ne peuvent être conservés, et présentent un intérêt certain, leur reconstitution selon le modèle d'origine peut être exigé.</p> <p>Les éléments nouveaux tels que garde-corps, grilles de protection, portails, doivent être traités avec sobriété, et selon des Sections traditionnelles. Les garde-corps et appui en béton, aluminium anodisé et plastiques sont interdits.</p> <p>Les portes de garages sont en bois ou en aluminium et à lamés verticales <i>peintes</i>.</p> <p><i>Devantures commerciales (hors zone d'activité)</i></p> <p>La réalisation d'une devanture nouvelle ou la transformation d'une devanture existante doit respecter les règles typologiques liées à l'architecture du bâtiment (éléments porteurs, matériaux, proportions).</p> <p>Sur les maisons anciennes, des devantures en applique en bois, dans l'esprit de celles du XIXe siècle, ou en feuillure sont recommandées.</p> <p>Les vitrines doivent être intégrées dans la composition architecturale générale, et se limiter au rez-de-chaussée.</p> <p>Les matériaux plastiques sont interdits.</p> <p>Les couleurs utilisées doivent être en harmonie avec les couleurs de la façade et les couleurs des constructions avoisinantes. Les couleurs crues, réfléchissantes et fluorescentes sont interdites.</p> <p>Les dispositifs de fermeture doivent être placés à l'intérieur des magasins.</p> <p>Lorsque des devantures en applique en bois du XIXe siècle ont été conservées, elles doivent être restaurées.</p> <p>Les stores doivent s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits sont autorisés. Les stores sont en toile, unie et mate. Les couleurs sont en harmonie avec celles de la devanture et celles des constructions environnantes. Les stores peuvent être interdits s'ils nuisent à la perspective d'une rue.</p> <p>Toitures</p> <p>Les couvertures existantes des bâtiments anciens doivent être conservées, y compris les génoises, corniches et épis de faîtage. Les matériaux d'origine et leurs teintes doivent être conservés ou restitués. Lorsqu'ils ont disparu, les mises en œuvre traditionnelles doivent être reprises dans leurs dispositions d'origine.</p> <p>Pour les constructions neuves, les plans sont rectangulaires ou en "L", les inflexions étant exclues.</p>	<p>Même rappel que précédemment sur l'impossibilité d'imposer des matériaux spécifiques, .. Au mieux, il peut être invoqué la notion « d'aspect »..</p> <p>Avis favorable pour intégrer cette disposition dans le RU de la zone UCca (centre ancien)</p>	<p>RU</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>Les constructions sont composées de toitures à deux versants avec une pente maximale de 35 %, les toitures à quatre versants et à demi-croupes sont interdites. Les toitures présentent un faitage parallèle à l'axe longitudinal du plan. 1es élévations construites sur limites séparatives présentent un pignon.</p> <p>Les toitures des constructions neuves seront en tuiles creuses, de type canal ou double canal S, en terre cuite vieillie et de tons mélangés. Les tuiles romane-canal (tuiles à courant plat) sont interdites.</p> <p>Toute technique d'isolation de la toiture par l'extérieur (dite 'sarking') est proscrite pour les constructions anciennes ou présentant détails architecturaux (génoise, corniche, bandeau, modénatures, etc.), afin de ne pas dénaturer la composition d'origine.</p> <p>1es rives de toitures sont constitués de tuiles plates à bardelis ou d'une double chaîne de tuiles canal. L'emploi de tuile à rabat en rive de pignon ou de planche de rive est interdit.</p> <p>Les avant-toits sont de finition simple. L'installation de sous-face en plastique ou en aluminium est interdite.</p> <p>Les couches de cheminées anciennes doivent être remontées ou réparées avec les matériaux d'origine (pierre ou maçonnerie enduite). Le chapeau de souche est constitué de tuiles canal, d'une plaque de tôle noirs cintrée, ou d'une plaque de pierre.</p> <p>Toute création de cheminée est en maçonnerie enduite ou en pierre. Les conduits métalliques non recouvert sont interdits.</p> <p>Les ouvrages de récupération des eaux pluviales (gouttières et zingueries de toitures) sont en zinc ou à défaut de teinte guise et de forme simple (gouttières 1/2 rondes, descentes rondes).</p> <p>Afin d'en diminuer la perception, les fenêtres de toit sont de format maximum 0.8 x 1 m, de teinte foncée, posés dans le sens de la pente et suffisamment encastrées dans la couverture pour ne pas dépasser par rapport aux tuiles. Elles sont composées avec les bairn des étages inférieurs.</p> <p>Dans le cadre d'une architecture de création et d'une réalisation d'une toiture terrasse, les Emergences de toitures, c'est-à-dire les éléments de saillies par rapport à la surface (souches de cheminées, antennes, conduit d'évacuation, etc.), sont interdites. Il convient d'avoir une finition soignée de la toiture terrasse c'est-à-dire de ne pas employer d'étanchéité noire mais plutôt d'avoir une teinte de valeur moyenne excluant les couleurs très sombre ou très claire. Les toitures végétalisées et les toitures monopentes sont autorisées dans le cadre d'une architecture de création.</p> <p>Les panneaux solaires doivent être positionnés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, ni depuis les vues lointaines : les panneaux sont soit posés sur une annexe située à l'arrière de la construction principale ou au sol, soit sur un versant arrière de couverture du bâtiment principal, regroupés et placés horizontalement, le long de la gouttière et sur un rang seulement pour limiter leur présence visuelle dans le paysage. Les panneaux sont lisses, mats, anti-réfléchissants et d'une teinte uniforme (les effets à facettes ou les lignes argentées apparentes sont proscrits).</p>	<p>Le règlement d'urbanisme prévoit déjà des dispositions de gestion des ces dispositifs adossés aux constructions.</p>	

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>Architecture de création Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes et caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture de création, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents. Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, le <u>bâtiment doit s'inscrire dans le paysage urbain ou rural déjà constitué, s*y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie.</u> L'examen des pièces du permis de construire permettra de vérifier la pertinence des choix architecturaux et techniques. Dans ce cas, l'utilisation de matériaux modernes tel que l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisé. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits. Les ventelles sont acceptées. En dehors des espaces protégés, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de la Gironde pourra être consulté pour se prononcer sur la qualité des projets.</p> <p>Energies renouvelables et éléments divers La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « Energies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère. Les panneaux solaires doivent être positionnés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, ni depuis les vues lointaines : les panneaux sont soit posés sur une annexe située à l'arrière de la construction principale ou au sol, soit sur un versant arrière de couverture du bâtiment principal, regroupés et placés horizontalement, le long de la gouttière et sur un rang seulement pour limiter leur présence visuelle dans le paysage. Les panneaux sont lisses, mats, anti-réfléchissants et d'une teinte uniforme (les effets à facettes ou les lignes argentées apparentes sont proscrits). Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.</p> <p>Annexes et bâtiments divers Les constructions annexes sont en bois, de préférence traitées comme les annexes traditionnelles (bardage de bois avec toiture en tuiles). Des toitures en tuiles mécaniques de Marseille, en zinc ou en bac acier peuvent être autorisées. La hauteur et la surface des vérandas sont proportionnelles à la hauteur et la surface du bâtiment sur lesquelles elle s'appuie. Lorsqu'elle s'adosse à un bâtiment ancien, la structure peut être en bois ou en métal peint. Le remplissage est verrier. Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.</p>	<p>La commune rappelle qu'il convient de ne transcrire dans le RU que des dispositions objectives et éviter toute règles faisant appel à une forme de subjectivité comme cela est le cas pour « le <i>bâtiment doit s'inscrire dans le paysage urbain ou rural déjà constitué, s*y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie</i> » par exemple..), difficile d'application pour le service Application du Droit des Sols (ADS).</p> <p>Le règlement d'urbanisme prévoit déjà des dispositions de gestion de ces dispositifs adossés aux constructions.</p>	

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>Les clôtures Les clôtures seront implantées à l'alignement. Leur hauteur devra être dans le prolongement et en harmonie avec les clôtures voisines. Elles ne devront pas excéder 1,50 mètres de hauteur. Elles ne devront pas proposer des hauteurs différentes par rapport au terrain naturel.</p> <p>Seules sont autorisées les clôtures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres), les clôtures à ganivelle ou à tasseau de bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Elles pourront éventuellement être doublé d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées. - un muret maçonné en pierres ou enduit, sans motifs ou décors, d'une hauteur maximale d'un mètre. Ce muret pourra être surmonté, d'un élément à claire-voie de forme simple proposant plus de vides que de pleins (grille en ferronnerie, grillage, planches de bois ou tasseaux posés verticalement, etc.). Ce muret pourra éventuellement être doublé d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées. - Les clôtures en grillage souple, éventuellement doublé d'une haie vive champêtre, les haies champêtres. <p>Toutefois, en zone A ou N, et en limite séparative avec une zone A ou N, seules sont autorisées les clôtures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les haies vives champêtres, éventuellement doublées d'un grillage souple métallique. - un simple grillage métallique souple tiré sur les poteaux bois ou cornières métalliques, éventuellement doublée les haies vives arbustives. - les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres), les clôtures à ganivelle ou à tasseau de bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées. <p>Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées Leur prolongement peut être autorisé sous réserve de respecter les mêmes matériaux, la même hauteur et la même technique de maçonnerie. Les brise-vues (toiles coupe-vent, brandes, etc.) sont interdits. Les portails et portillons présentent un dessin simple et sont ajourés. Les piliers d'encadrement maçonnés sont traités sobrement (pas de "chapeau de gendarme", de "pointe de diamant"...).</p>		

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>Cas des bâtiments agricoles</p> <p>Les constructions et/ou extensions ne doivent pas conduire à créer des volumes uniques de hauteur ou de longueur disproportionnés par rapport à l'environnement bâti. L'impact des façades supérieures à 30 m est minimisé par des aménagements paysagers.</p> <p>Le volume est simple ou bien composé de plusieurs volumes simples articulés, de façon à redimensionner le volume global pour en limiter l'échelle.</p> <p>La couverture est à deux pans symétriques.</p> <p>La toiture est couverte en toiles de terre cuite de « ton vieilli » de type canal, double-canal ou tuiles de Marseille. Les toitures en plaques recouvertes de tuiles canal sont autorisées.</p> <p>Les panneaux solaires, éléments très impactants dans le paysage, doivent être lisses, mats, anti- réfléchissants (les effets à facettes ou les lignes argentées apparentes sont proscrits) et la couverture est d'une teinte uniforme.</p> <p>Dans le cadre de panneaux ne recouvrant pas l'intégralité de la couverture en tuiles, ceux-ci doivent être regroupés et placés horizontalement, le long de la gouttière, et sur toute la longueur de la toiture pour limiter leur impact visuel sur le paysage,</p> <p>Un parement en lames de bois verticales ou métallique à rainurage vertical est admis. Dans le cas d'un bardage bois, il est constitué de larges lames verticales, ils sont traités à cœur et laissés bruts ou teintés de couleur sombre. Le bardage bois peut être réalisé à l'aide de planches de diverses largeurs. Dans le cas d'un bardage métallique, celui-ci est dans une tonalité sombre (gris ou brun) et mate.</p> <p>Annexe2-Exemple de palette de couleur indicative pour le bâtiment</p>	<p>Compte tenu de la qualité graphique de la palette jointe à l'avis UDAP, la commune fait le choix de conserver la palette qui a déjà été travaillée en commission urbanisme PLU, jointe en annexe au RU.</p>	

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
SDIS 33			
	<p>Après examen des zonages proposés dans le projet, veuillez trouver mes observations venant en complément de celles formulées précédemment lors du porter à connaissance.</p> <p>J'attire votre attention sur le fait que mes services ont identifié des secteurs bâtis présentant une défense incendie insuffisante lors de la consultation au titre du porter à connaissance (cf. avis du SOIS en date 10 juin 2021)</p> <p>I. <u>1. ACCESSIBILITE AUX VEHICULES D'INCENDIE ET DE SECOURS</u></p> <p>Les zones de développement urbain, les zones d'activité, leurs bâtiments ou enjeux divers devront être desservis par des voies « engins » et voies « échelles » dont les caractéristiques sont énoncées dans les annexes correspondantes, afin de permettre l'engagement et l'intervention des équipes de secours.</p> <p>Les dispositifs de restriction d'accès devront être compatibles avec les principes évoqués dans l'annexe correspondante.</p> <p>II. <u>2. PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS DANS LES OPERATIONS D'AMENAGEMENTS</u></p> <p>La commune est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposée aux risques d'inondation, retrait gonflement argile, feux de forêt, sismique et nucléaire. Il convient donc d'annexer au PLU les éventuels plans de prévention des risques approuvés par l'autorité préfectorale.</p> <p>Dans les espaces exposés au risque feu de forêt (à moins de 200 m d'un espace boisé), en application de l'Art. L. 134-6 du code forestier et du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 7 juillet 2023, les règles de débroussaillage doivent être incluses dans le règlement du plan local d'urbanisme.</p> <p>J'attire votre attention sur l'intérêt du débroussaillage dans les zones situées à l'interface de la forêt et des zones urbanisées. En effet, les retours d'expériences montrent que ce sont dans ces zones que se produise le plus grand nombre de départs de feu. Cette augmentation du nombre de départs de feu s'explique par la forte présence humaine en lisière de forêt induite par l'urbanisation. La gestion de cette interface permet de prévenir efficacement les incendies de forêt susceptibles de menacer les habitations et inversement.</p> <p>Liste des secteurs concernés par une problématique de débroussaillage à l'interface de la forêt et des zones urbanisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les lieux-dits: Glomeau, le Mas des chèvres, Sainte Eulalie, La Colonie et Desteau. - Au niveau de la route de Glomeau et route du Pin Franc. 	<p>Les règles de débroussaillage seront rappelées au règlement des zones U, A et N.</p>	<p>Règlement d'urbanisme</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>Par conséquent, au contact des espaces naturels non agricoles (forêt, landes, bois, friches), pour protéger les constructions du massif forestier et inversement, mes services recommandent la mise en place d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.</p> <p>S'agissant des obligations liées à des exploitations ou installations particulières, l'implantation de bâtiments industriels est interdite à moins de 20 m des peuplements résineux. Cette distance est portée à 30 m pour des installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation, représentant des risques particuliers d'incendie ou d'explosion.</p> <p>L'actualité récente des feux de forêts en Gironde renforce l'intérêt d'une bonne prise en compte des recommandations faites par mes services.</p> <p>III. <u>DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (DECI)</u></p> <p>A. <u>REGLEMENTATION APPLICABLE</u></p> <p>La DECI doit permettre de disposer des ressources en eau nécessaires à la lutte contre les incendies. Le Règlement de Défense Extérieure Contre l'incendie de la Gironde (RDDECI), élaboré par le SDIS et approuvé par arrêté préfectoral le 26 juin 2017, définit les principes de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.</p> <p>Ce règlement adapte le dimensionnement de la défense incendie en fonction de 5 niveaux de risque courant (très faible, faible, ordinaire, important, très important). A chaque niveau de risque correspond un volume d'eau ou débit ainsi qu'une distance maximale entre le point d'eau incendie et l'enjeu bâtiminaire à défendre.</p> <p>Ainsi, pour les niveaux de risque très faible et faible, le règlement permet d'accepter une DECI correspondant à 30 m³/h pendant 1 h, soit une réserve de 30 m³ minimum à une distance maximale de 400 m (risque très faible) et 200 m (risque faible) du bâti à défendre.</p> <p>Le RDDECI de la Gironde est consultable sur le site des services de l'Etat : https://www.gironde.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite</p> <p>Il appartient à la collectivité, à partir de la grille de dimensionnement de la DECI, de s'assurer que chaque bâti dispose d'une défense incendie adaptée et proportionnée au risque à défendre. Les grilles de couverture sont consultables dans le RD DECI p 17.</p> <p>B. <u>ÉTAT DE LA DEFENSE INCENDIE EXISTANTE</u></p> <p>A l'analyse des documents transmis et au vu des éléments techniques en possession du SDIS, mes services sont en mesure de vous communiquer les résultats de contrôle des Points d'Eau Incendie (PEI), ainsi que la liste des lieuxdits dépourvus de toute défense incendie.</p>	<p>Le SDIS (Affaire suivie par le capitaine PEZET) sera consulté par la commune afin de bien comprendre ce qu'il est attendu et comment cela doit se traduire dans le PLU.</p> <p>Cette disposition sera introduite dans le règlement des zones U et A, dans lesquelles des bâtiments en ICPE peuvent être admis.</p>	<p>RU</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p><u>Résultats de contrôle des PEI</u> Il s'avère que sur le territoire communal de Saint Sauveur un certain nombre de PEI présente un débit disponible inférieur à 30 m3/h ou une capacité inférieure à 30m3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - PEI n°5 : route de la Naude, à l'angle de la route de la Chatoie, - PEI n°6 : RD104E2 • Place Croix Sainte Anne, - PEI n°7 : 24 route de la Naude, à l'angle de la route de Bichon, - PEI n°8 : au niveau du Château Peyrabona. <p>Conformément au RDDECI de la Gironde, ces PEI ne sont pas utilisables pour la lutte contre l'incendie (cf. Résultats de contrôle). Il y a lieu d'étudier les solutions permettant d'augmenter les performances du réseau d'Adduction d'Eau Potable (AEP) ou de suppléer ces PEI par d'autres solutions techniques.</p> <p><u>Liste des lieux-dits dépourvus de défense incendie</u></p> <p>Il s'agit des secteurs dont certains bâtis sont situés à plus de 400 m d'un PEI :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les lieux-dits: Bel air, le Deves, Lieugean, le Mas des Chèvres, La Colonie et Ste Eulalie. - ainsi qu'une partie de la route de la Chatoie, les hameaux isolés en bord de la Route Départementale 104E1 après le cimetière. <p>Il y a lieu d'étudier les solutions permettant d'augmenter les performances du réseau d'Adduction d'Eau Potable (AEP) ou de suppléer ces PEI par d'autres solutions techniques. Il appartient à la collectivité, à partir de la grille de dimensionnement de la DECI, de vous assurer que chaque bâti dispose d'une défense incendie adaptée et proportionnée au risque à défendre. Les grilles de couverture sont consultables dans le RD DECI p 17.</p> <p><u>C. LES SECTEURS A URBANISER POUR LESQUELS UNE DECI EST A PREVOIR</u></p> <p><u>Zones à urbaniser relevant du risque très faible, faible, ordinaire ou important</u> : Zone AUh Secteur Labrousse</p> <p><u>Zones à urbaniser relevant du risque particulier</u> : Concernant ces zones à urbaniser, la consultation de mes services, lors des instructions d'autorisations d'occupation du sol (demandes de PC, de lotir, d'aménager), permettra d'apporter une réponse de DECI adaptée à chaque projet.</p> <p>Mes services restent à votre disposition, pour tout conseil technique en matière de DECI.</p> <p>IV. MODIFICATION DU PLAN Tout projet ultérieur de modification doit faire l'objet d'une consultation du Service Départemental d'incendie et de Secours de la Gironde.</p>	<p>La commune va solliciter la structure compétente en matière de défense incendie (SIAEPA de St Estèphe) afin d'évaluer avec la SAUR en conseil technique, quelle programmation de travaux d'amélioration de la défense incendie pourrait être établie</p> <p>La commune va solliciter la structure compétente en matière de défense incendie (SIAEPA de St Estèphe) afin d'évaluer avec la SAUR en conseil technique, quelle programmation de travaux d'amélioration de la défense incendie pourrait être établie</p>	<p>RP</p> <p>RP</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
GIRONDE DEPARTEMENT – DGAT-DHU			
	<p>Par courrier en date du 18 décembre dernier l'avis du Département a été sollicité en qualité de personne publique associée sur le PLU de votre Commune, arrêté par délibération du 26 novembre 2024.</p> <p>De nombreux éléments de votre projet vont dans le sens des orientations portées par le Département en matière d'aménagement du territoire tant au vu de ses compétences propres que des projets qu'il mène :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le PLU est très complet sur la question de la biodiversité, de la forêt et des paysages et il présente un diagnostic agricole poussé qui a permis de prendre en compte les exploitations existantes et de préserver le potentiel de production agricole, • Le projet de développement urbain impacte peu les espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) ; l'urbanisation se fait à 57% en densification et 43% en extension sur les espaces NAF ce qui est compatible avec le SCOT Médoc 2033, • La densification est encouragée (12 logements/ha et 25 % en habitat groupé) ce qui aura pour effet de renforcer la centralité. De plus, le règlement est précis sur le plan architectural (teinte, palette végétale) et veille à la bonne intégration du photovoltaïque sur les toitures. • L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Labrousse à vocation d'habitat, située en secteur AUh et qui porte sur 2ha, décline clairement les obligations et les éléments de compatibilité .. Elle prévoit à la fois de l'habitat individuel dense et de l'habitat groupé, recense les arbres remarquables, les haies bocagères, l'habitat humide, les noues projetées et les cheminements doux. • Le projet prévoit des principes de déplacements urbains et de lutte contre le changement climatique qui se traduisent notamment par la mise en œuvre d'une hiérarchie plus claire du réseau des voies et par l'intégration d'un « schéma des circulations douces » dans l'OAP. <p>Pour autant, des réserves peuvent être émises sur votre projet au regard des points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'OAP de Labrousse, unique OAP de la commune, pourrait comporter des précisions sur les formes urbaines et la typologie des logements projetés. 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Sur la question des formes urbaines</u>, l'OAP et le RU émettent des prescriptions (Article 1.2.1 - 25 % minimum du programme des logements ou 25% de l'assiette foncière de l'aménagement (surface cessible), se compose d'habitat individuel dense (maisons de villes accolées /maisons jumelées), l'OAP décline en pages 20/21 un référentiel d'opérations d'habitat individuel dense afin de tendre vers une densité de 15 logts /ha) ; - <u>Sur la question de la typologie des logements</u>, sur la base de diverses recommandations allant dans ce sens (avis Etat, SMERSCoT, PNR,..) , la commune introduira dans l'OAP un attendu en la matière ; 	OAP

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<ul style="list-style-type: none"> • Un avis favorable est donné à l'accès envisagé sur la RD104E3 sous réserve que : <ul style="list-style-type: none"> - les conditions de visibilité à 3 m du bord de chaussée soient supérieures à 20 m de part et d'autre, compte tenu de la vitesse réglementaire limitée à 30 km/h sur ce tronçon, - La largeur de l'accès devra être de 6 m minimum afin de fluidifier et de ne pas gêner la circulation sur la RD lors de l'accès à l'opération. • Il est rappelé que tout nouvel accès sur les RD, il convient de demander une Autorisation d'occupation Temporaire du domaine public routier avant tout commencement des travaux. Cette demande, qui a pour objet de délivrer les prescriptions de travaux après accord du Maire, peut être effectuée sur le site www.gironde.fr rubrique « COLLECTIVITES », rubrique « Mobilités/voirie », sous-rubrique « routes et travaux sur le domaine public routier » et sera ensuite à adresser à la Maison Départementale des Infrastructures et Mobilités (ex- CRD) du Médoc. • Les secteurs « Aot », situés au lieu-dit « Leujean, » au sud du hameau de « Foumas », le long de la voie communale n°14, qui concernent la réhabilitation des cabanes viticoles en hébergements touristiques, font l'objet d'un avis défavorable au motif que ces cabanes se situent en « secteur diffus » et compte tenu de l'absence de réseau d'assainissement. <p>Par ailleurs, les recommandations suivantes peuvent être formulées sur votre projet concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La prise en compte de l'eau dans l'aménagement : d'une façon générale, il apparaît souhaitable de réaliser un diagnostic « zones humides » lorsque les secteurs à urbaniser présentent des enjeux de potentialité humide, conformément à la réglementation en vigueur. • Des OAP qui auraient pu être proposées sur la partie urbanisée afin d'optimiser l'urbanisation des parcelles et renforcer la centralité de la commune. • La prise en compte du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) et du Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires (PDESI) : il est demandé de faire figurer, dans le rapport de présentation, une cartographie des boucles inscrites au PDIPR. <p>Au vu de ces éléments, j'émet un avis favorable avec réserves sur votre projet de PLU</p>	<p>Recommandation notée.</p> <p>La commune prend note de cet avis défavorable, émis par ailleurs par d'autres PPA (CDPENAF, INAO, ODG, ..) A l'issue de l'enquête publique et en fonction de l'avis du commissaire enquêteur, la commune se prononcera pour le maintien ou la suppression des secteurs Aot.</p> <p>Un diagnostic zone humide a été conduit en préalable au choix de la zone AU de Labrousse ; ses conclusions ont guidé les choix d'aménagement de cet espace.</p> <p>L'état relativement avancé de la procédure rend difficile la mise en œuvre de cette recommandation.</p> <p>Le PDIPR sera intégré dans le chapitre portant sur les cheminements doux du RP.</p>	<p>Zonage ? RU ?</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS REUNION DU 5 MARS 2025			
	<p>SYNTHÈSE DU PROJET</p> <p>La zone A comprend un secteur Aot, secteur d'hébergement touristique en zone agricole, en lien avec l'activité œnotouristique. La zone N comprend un secteur Np correspondant aux espaces naturels majeurs à protéger, et un secteur NL correspondant au centre de loisirs de la Garosse.</p> <p>Le PLU délimite deux micro-secteurs Aot de 350 m² chacun, au lieu-dit Leujean, au sud du hameau de Fournas, le long de la voie communale n°14, sur deux cabanes viticoles à réaménager en hébergement insolite au milieu des vignes.</p> <p>Les vocation et objectif du secteur NL sont de permettre une évolutivité mesurée du site pour l'accueil de nouvelles installations de sport et loisir. Un projet de centre de loisirs sans hébergement (CLSH) est en cours d'étude sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Pauillac. Le scénario retenu est celui d'une restructuration des bâtiments existants (864 m²) avec extension de 1 500 m²</p> <p>DÉBAT ET CONCLUSION</p> <p>La CDPENAF relève qu'aucun secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) n'a été déclaré comme tel dans ce projet de PLU. Or, les secteurs NL et Aot, qui admettent des constructions, sont des secteurs qui doivent être encadrés en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.</p> <p>En ce qui concerne précisément le secteur Aot, la CDPENAF est défavorable à l'aménagement de cabanes au milieu de vignes, à priori non desservies aujourd'hui par les réseaux, et pouvant faire l'objet d'une extension pour une emprise au sol totale pouvant atteindre 100 m²</p> <p>En ce qui concerne l'encadrement des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants en zones A et N, la CDPENAF retient l'encadrement insuffisant de ces constructions y compris des piscines.</p> <p>Elle s'interroge également sur les surfaces à considérer : seule extension ou existant +extension ; emprise au sol d'une part / surface de plancher d'autre part.</p>	<p>La commune ne conteste pas la qualification de STECAL de ces deux secteurs NL et Aot, puisque dans le RU, la commune a eu le souci d'encadrer leur hauteur, densité et implantation conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.</p> <p>La commune prend note de cet avis ; A l'issue de l'enquête publique et en fonction de l'avis du commissaire enquêteur, la commune se prononcera pour le maintien ou la suppression des secteurs Aot.</p> <p>Les règles d'encadrement des constructions en zone A sera complétée.</p>	<p>Zonage ?</p> <p>RU</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>La commission rappelle les éléments de doctrine dont elle s'est dotée.</p> <p><i>Conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement des zones A et N du PLU doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</i></p> <p><i>Les dispositions recommandées par la CDPENAF de la Gironde, qui visent notamment à éviter la transformation d'annexes en logements, sont les suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>extension limitée à 30 % de l'existant à la date d'approbation du PLU (de préférence avec ajout d'une limite en valeur absolue adaptée au contexte mais qui ne devrait pas dépasser 250 m2 de superficie de l'extension),</i> • <i>annexe dans la limite de 50 m2 pour garage et abri de jardin, 80 m2 pour les piscines,</i> • <i>recommandations de distance maximum d'une annexe par rapport à la construction existante (selon les cas une valeur maximum pourrait être définie, 20 m par exemple),</i> • <i>limite, par unité foncière, du nombre d'annexe liée à l'habitation existante (le cas échéant, la CDPENAF peut être amenée à proposer un nombre maximum).</i> <p>La CDPENAF relève enfin qu'aucun bâtiment n'est identifié graphiquement en zone A et N pour un possible changement de destination. Cette procédure ne sera donc pas permise en l'état du document.</p> <p>En conclusion, et considérant les motifs susmentionnés, la commission émet un avis défavorable sur le règlement des zones A et N, ainsi que sur la délimitation de STECAL.</p>	<p>La commune prend note des dispositions développées dans cette doctrine et apportera les modifications à son règlement d'urbanisme en conséquence.</p> <p>La commune prend note de cette remarque.</p> <p>La commune prend note de l'avis défavorable relatif au STECAL Aot ; A l'issue de l'enquête publique et en fonction de l'avis du commissaire enquêteur, la commune se prononcera définitivement vis-à-vis des secteurs Aot. Concernant la constructibilité du secteur NL, la commune s'engage à modifier le règlement de la zone NL de gestion du site de la Garosse vis-à-vis des règles envisagées pour permettre la réalisation du projet de centre de loisirs de la CDC MCPI.</p>	<p>RU</p> <p>Zonage ?</p> <p>règlement d'urbanisme</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
INAO			
	<p>La commune de Saint-Sauveur est située dans les aires géographiques des AOC « Haut-Médoc », « Médoc » « Bordeaux », « Bordeaux supérieur », « Crémant de Bordeaux ». et aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneau de Pauillac », « Asperge des Sables des Landes », « Atlantique », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Caviar d'Aquitaine », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest » et « Volailles des Landes ». Les aires parcellaires délimitées en AOC représentent 659 ha sur la commune, avec environ 409 ha de vignes exploitées par 24 exploitations dont 16 ayant leur siège sur la commune en 2022.</p> <p>Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Rapport de Présentation analyse la viticulture non seulement en termes paysagers mais également en tant qu'activité économique structurante du territoire communal. Elle constitue l'orientation technico-économique dominante sur Saint-Sauveur au regard de son inscription en limite est du plateau graveleux médocain. • Dans le PADD, la commune souhaite protéger et mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et forestiers, renouveler et assurer un développement urbain maîtrisé avec un objectif de modération de la consommation de l'espace, de l'artificialisation des sols et de lutte contre l'étalement urbain. <p>La municipalité souhaite accueillir 100 habitants supplémentaires (+0,75% par an) pour atteindre une population de 1356 habitants à l'horizon 2036 nécessitant 53 logements neufs.</p> <p>Le besoin foncier mobilisé dans le PLU de Saint-Sauveur pour construire les logements supplémentaires est de 4,4 ha couvrant des espaces en densification pour 2,5 ha et en extension urbaine sur des espaces naturels, agricoles et forestiers pour 1,90 ha.</p> <p>Le projet communal prévoit l'urbanisation future d'une zone AUh, couvrant 1,90 ha dans le prolongement direct de l'enveloppe urbaine du bourg au quartier de Labrousse. Cette zone se situe dans un secteur enclavé dans l'urbanisation et non délimité en AOC.</p> <p>Le plan de zonage apparaît cohérent avec les orientations du projet. Cependant deux secteurs Aot (à vocation d'hébergement touristique) de 350 m² chacun sont identifiés sur deux cabanes viticoles au lieu-dit Leujean, au sud du hameau de Fournas, le long de la voie communale. Le projet vise à réaménager ces bâtiments en hébergements insolites.</p> <p>Or, ces bâtiments se situent dans l'aire parcellaire délimitée en AOC « Haut-Médoc », « Médoc » « Bordeaux », « Bordeaux supérieur », « Crémant de Bordeaux », au cœur de vignobles en production d'AOC. Ces projets participent au mitage de l'espace cultivé et sont de nature à compromettre l'activité viticole par l'obligation de la mise en œuvre d'une zone de non-traitement à proximité.</p> <p>En conclusion, sous réserve que les deux secteurs Aot soient supprimés du projet ou leur emplacement revu, l'INAO ne s'opposera pas à ce projet.</p>	<p>A l'issue de l'enquête publique et en fonction de l'avis du commissaire enquêteur, la commune se prononcera pour le maintien ou la suppression des secteurs Aot.</p>	<p>Zonage ? RU ?</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
SMERCOT			
<p><u>Préambule</u></p>	 <p>La commission urbanisme du SMERSCoT se réunit en date du 20 février 2025 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 « <i>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</i> ».</p> <p>La demande a été reçue par mail le 20 décembre 2024. 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 20 mars 2025.</p> <p>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 1 au regard des orientations et objectifs du Schéma de cohérence territorial Médoc 2033.</p>		

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés																																																																																																																													
	<p>I. <u>ANALYSE DU PROJET AU REGA RD DU SCOT MEDOC 2033</u></p> <p><u>A. DES PREVISIONS D'ACCUEIL DE LA POPULATION A L'HORIZON DE VOTRE PLAN LOCAL D'URBANISME :</u></p> <p>Le Scot Médoc 2033 prévoit dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.0) page 51, un plafond d'accueil de la population par périodes (tableau des prévisions ci-dessous).</p> <p>PLAFONDS D'ACCUEIL DE POPULATION PAR PERIODES*</p> <table border="1" data-bbox="118 488 1059 842"> <thead> <tr> <th rowspan="2">EPCI / Armature territoriale <small>sources : insee / populations municipales</small></th> <th colspan="2">Projections théoriques 2014-2020</th> <th colspan="3">Ventilations 2020-2028</th> <th colspan="3">Ventilations 2028-2036</th> </tr> <tr> <th>Population 2014</th> <th>Projections 2020***</th> <th>Plafonds population 2028</th> <th>Gains annuels moyens</th> <th>TCAM indicatifs</th> <th>Plafonds population 2036</th> <th>Gains annuels moyens</th> <th>TCAM indicatifs</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CC Médocienne</td> <td>19516</td> <td>22192</td> <td>25756</td> <td>446</td> <td>2,0%</td> <td>28619</td> <td>358</td> <td>1,3%</td> </tr> <tr> <td>Castelnau-de-Médoc / Avensan</td> <td>7120</td> <td>8176</td> <td>9578</td> <td>176</td> <td>2,1%</td> <td>10938</td> <td>170</td> <td>1,7%</td> </tr> <tr> <td>Le Porge</td> <td>2721</td> <td>3093</td> <td>3593</td> <td>62</td> <td>2,0%</td> <td>3718</td> <td>16</td> <td>0,4%</td> </tr> <tr> <td>Sainte-Hélène / Salernes</td> <td>3533</td> <td>4019</td> <td>4671</td> <td>81</td> <td>2,0%</td> <td>5084</td> <td>52</td> <td>1,1%</td> </tr> <tr> <td>Villages forestiers</td> <td>1706</td> <td>2030</td> <td>2462</td> <td>54</td> <td>2,7%</td> <td>2763</td> <td>38</td> <td>1,5%</td> </tr> <tr> <td>Villages viticoles</td> <td>4436</td> <td>4874</td> <td>5452</td> <td>73</td> <td>1,5%</td> <td>6116</td> <td>83</td> <td>1,4%</td> </tr> <tr> <td>CC Médoc Cœur de Presqu'île</td> <td>29499</td> <td>31635</td> <td>34480</td> <td>356</td> <td>1,1%</td> <td>37881</td> <td>425</td> <td>1,2%</td> </tr> <tr> <td>Lesparre-Médoc / Gaillan en Médoc</td> <td>7815</td> <td>8721</td> <td>9924</td> <td>151</td> <td>1,7%</td> <td>11203</td> <td>160</td> <td>1,5%</td> </tr> <tr> <td>Pauillac</td> <td>4924</td> <td>5350</td> <td>5918</td> <td>71</td> <td>1,3%</td> <td>6783</td> <td>108</td> <td>1,7%</td> </tr> <tr> <td>Saint-Laurent-Médoc</td> <td>4517</td> <td>4859</td> <td>5316</td> <td>57</td> <td>1,2%</td> <td>5851</td> <td>67</td> <td>1,2%</td> </tr> <tr> <td>Villages Médoc Cœur de Presqu'île</td> <td>12243</td> <td>12705</td> <td>13322</td> <td>77</td> <td>0,6%</td> <td>14044</td> <td>80</td> <td>0,7%</td> </tr> <tr> <td>TOTAL SMERSCOT</td> <td>49015</td> <td>53827</td> <td>60736</td> <td>802</td> <td>1,48%</td> <td>66500</td> <td>783</td> <td>1,24%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Extrait du D.O.O du Scot Médoc 2033 p.51</i></p> <p>Ce tableau synthétique des gains de population pour la période 2020-2028, indique pour la CDC Médoc Cœur de Presqu'île un plafond de population de 34 480 habitants soit + 356 habitants/an maximum, repartis de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> Entre les 2 pôles structurants de Lesparre-Médoc/Gaillan-en-Médoc : 151 Habitants/an et Pauillac : 71 habitants/an, soit un TCAM de 1,7 % et 1,3 % ; 57 habitants/an pour le pôle d'appui de Saint-Laurent-Médoc, soit un TCAM de 1,2 % ; 77 habitants/an pour les 14 villages Médoc Cœur de Presqu'île, soit un TCAM de 0,6 % sur la période 2020-2028. <p>Les villages Médoc Cœur de Presqu'île dont fait partie la ville de SAINT-SAUVEUR, sont soumis à un potentiel de développement commun dont la répartition peut être différente sous réserve d'un accord écrit entre les 14 communes que sont : Saint-Julien - Beychevelle, Saint-Sauveur, Saint-Estèphe, Cissac- Médoc, Vertheuil, Saint-Germain d'Esteuil, Saint-Seurin de Cadourne, Ordonnac, Saint-Yzans-Médoc, Baignan-Prignac, Couquères, Saint-Christoly-Médoc, Civrac-en-Médoc, Bégadan.</p>	EPCI / Armature territoriale <small>sources : insee / populations municipales</small>	Projections théoriques 2014-2020		Ventilations 2020-2028			Ventilations 2028-2036			Population 2014	Projections 2020***	Plafonds population 2028	Gains annuels moyens	TCAM indicatifs	Plafonds population 2036	Gains annuels moyens	TCAM indicatifs	CC Médocienne	19516	22192	25756	446	2,0%	28619	358	1,3%	Castelnau-de-Médoc / Avensan	7120	8176	9578	176	2,1%	10938	170	1,7%	Le Porge	2721	3093	3593	62	2,0%	3718	16	0,4%	Sainte-Hélène / Salernes	3533	4019	4671	81	2,0%	5084	52	1,1%	Villages forestiers	1706	2030	2462	54	2,7%	2763	38	1,5%	Villages viticoles	4436	4874	5452	73	1,5%	6116	83	1,4%	CC Médoc Cœur de Presqu'île	29499	31635	34480	356	1,1%	37881	425	1,2%	Lesparre-Médoc / Gaillan en Médoc	7815	8721	9924	151	1,7%	11203	160	1,5%	Pauillac	4924	5350	5918	71	1,3%	6783	108	1,7%	Saint-Laurent-Médoc	4517	4859	5316	57	1,2%	5851	67	1,2%	Villages Médoc Cœur de Presqu'île	12243	12705	13322	77	0,6%	14044	80	0,7%	TOTAL SMERSCOT	49015	53827	60736	802	1,48%	66500	783	1,24%		
EPCI / Armature territoriale <small>sources : insee / populations municipales</small>	Projections théoriques 2014-2020		Ventilations 2020-2028			Ventilations 2028-2036																																																																																																																										
	Population 2014	Projections 2020***	Plafonds population 2028	Gains annuels moyens	TCAM indicatifs	Plafonds population 2036	Gains annuels moyens	TCAM indicatifs																																																																																																																								
CC Médocienne	19516	22192	25756	446	2,0%	28619	358	1,3%																																																																																																																								
Castelnau-de-Médoc / Avensan	7120	8176	9578	176	2,1%	10938	170	1,7%																																																																																																																								
Le Porge	2721	3093	3593	62	2,0%	3718	16	0,4%																																																																																																																								
Sainte-Hélène / Salernes	3533	4019	4671	81	2,0%	5084	52	1,1%																																																																																																																								
Villages forestiers	1706	2030	2462	54	2,7%	2763	38	1,5%																																																																																																																								
Villages viticoles	4436	4874	5452	73	1,5%	6116	83	1,4%																																																																																																																								
CC Médoc Cœur de Presqu'île	29499	31635	34480	356	1,1%	37881	425	1,2%																																																																																																																								
Lesparre-Médoc / Gaillan en Médoc	7815	8721	9924	151	1,7%	11203	160	1,5%																																																																																																																								
Pauillac	4924	5350	5918	71	1,3%	6783	108	1,7%																																																																																																																								
Saint-Laurent-Médoc	4517	4859	5316	57	1,2%	5851	67	1,2%																																																																																																																								
Villages Médoc Cœur de Presqu'île	12243	12705	13322	77	0,6%	14044	80	0,7%																																																																																																																								
TOTAL SMERSCOT	49015	53827	60736	802	1,48%	66500	783	1,24%																																																																																																																								

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés																																																																					
<p><u>B. DANS LE CADRE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS :</u></p> <p>Le SCoT Médoc 2033 distingue aux termes de son Document d'orientations et d'Objectifs une production de logements par EPCI, et par armature territoriale identifiées.</p> <p>OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR PERIODE, TOUS GISEMENTS CONFONDUS</p> <table border="1" data-bbox="120 411 1048 970"> <thead> <tr> <th rowspan="2">EPCI / Armature territoriale</th> <th colspan="2">2020-2028</th> <th colspan="2">2028-2036</th> </tr> <tr> <th>Croissance annuelle moyenne population</th> <th>Objectifs annuels moyens production logements</th> <th>Croissance annuelle moyenne population</th> <th>Objectifs annuels moyens production logements</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CC Méduillienne (hypothèse 2,25 pers/ménage en 2036)</td> <td>2,0%</td> <td>251</td> <td>1,3%</td> <td>217</td> </tr> <tr> <td>Castelnau-de-Médoc / Avensan</td> <td>2,1%</td> <td>95</td> <td>1,7%</td> <td>98</td> </tr> <tr> <td>Le Porge</td> <td>2,0%</td> <td>44</td> <td>0,4%</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>Sainte-Hélène / Salaunes</td> <td>2,0%</td> <td>53</td> <td>1,1%</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>Villages forestiers</td> <td>2,7%</td> <td>26</td> <td>1,5%</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>Villages viticoles</td> <td>1,5%</td> <td>33</td> <td>1,4%</td> <td>38</td> </tr> <tr> <td>CC Médoc Cœur de Presqu'île (hypothèse 2 pers/ménage en 2036)</td> <td>1,1%</td> <td>251</td> <td>1,2%</td> <td>294</td> </tr> <tr> <td>Lesparre-Médoc / Gaillan en Médoc</td> <td>1,7%</td> <td>93</td> <td>1,5%</td> <td>101</td> </tr> <tr> <td>Paulliac</td> <td>1,3%</td> <td>47</td> <td>1,7%</td> <td>67</td> </tr> <tr> <td>Saint-Laurent-Médoc</td> <td>1,2%</td> <td>38</td> <td>1,2%</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>Villages Médoc Cœur de Presqu'île</td> <td>0,6%</td> <td>73</td> <td>0,7%</td> <td>81</td> </tr> <tr> <td>TOTAL SMERSCOT</td> <td>1,48%</td> <td>502</td> <td>1,24%</td> <td>511</td> </tr> </tbody> </table> <p>* N B : Ces valeurs constituent des plafonds nécessaires au maintien des équilibres du projet ; chaque commune peut fixer dans son document d'urbanisme des perspectives inférieures dans une logique de maîtrise de l'urbanisation. Extrait du D.O.O du Scot Médoc 2033 p .52</p> <p>Il est également précisé que « la répartition des enveloppes démographiques, foncières et résidentielles, au sein des bipôles et groupements de communes fasse l'objet d'un travail partagé entre les EPCI et les communes concernées ; ce travail doit être investi comme un vecteur d'échanges et de régulation collective dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT. »</p> <p>La production de logements est pleinement intégrée dans l'objectif 3-1 du D.O.O qui est « Répondre aux besoins en logements liés au maintien et à l'accueil de la population » qui prescrit :</p> <p>« >P.3.1.1- Produire 452 logements neufs par an entre 2020-2028 et 461 logements neufs par an sur 2028-2036 (ces valeurs sont à considérer comme des « plafonds ») :</p>		EPCI / Armature territoriale	2020-2028		2028-2036		Croissance annuelle moyenne population	Objectifs annuels moyens production logements	Croissance annuelle moyenne population	Objectifs annuels moyens production logements	CC Méduillienne (hypothèse 2,25 pers/ménage en 2036)	2,0%	251	1,3%	217	Castelnau-de-Médoc / Avensan	2,1%	95	1,7%	98	Le Porge	2,0%	44	0,4%	23	Sainte-Hélène / Salaunes	2,0%	53	1,1%	39	Villages forestiers	2,7%	26	1,5%	19	Villages viticoles	1,5%	33	1,4%	38	CC Médoc Cœur de Presqu'île (hypothèse 2 pers/ménage en 2036)	1,1%	251	1,2%	294	Lesparre-Médoc / Gaillan en Médoc	1,7%	93	1,5%	101	Paulliac	1,3%	47	1,7%	67	Saint-Laurent-Médoc	1,2%	38	1,2%	45	Villages Médoc Cœur de Presqu'île	0,6%	73	0,7%	81	TOTAL SMERSCOT	1,48%	502	1,24%	511		
EPCI / Armature territoriale	2020-2028		2028-2036																																																																					
	Croissance annuelle moyenne population	Objectifs annuels moyens production logements	Croissance annuelle moyenne population	Objectifs annuels moyens production logements																																																																				
CC Méduillienne (hypothèse 2,25 pers/ménage en 2036)	2,0%	251	1,3%	217																																																																				
Castelnau-de-Médoc / Avensan	2,1%	95	1,7%	98																																																																				
Le Porge	2,0%	44	0,4%	23																																																																				
Sainte-Hélène / Salaunes	2,0%	53	1,1%	39																																																																				
Villages forestiers	2,7%	26	1,5%	19																																																																				
Villages viticoles	1,5%	33	1,4%	38																																																																				
CC Médoc Cœur de Presqu'île (hypothèse 2 pers/ménage en 2036)	1,1%	251	1,2%	294																																																																				
Lesparre-Médoc / Gaillan en Médoc	1,7%	93	1,5%	101																																																																				
Paulliac	1,3%	47	1,7%	67																																																																				
Saint-Laurent-Médoc	1,2%	38	1,2%	45																																																																				
Villages Médoc Cœur de Presqu'île	0,6%	73	0,7%	81																																																																				
TOTAL SMERSCOT	1,48%	502	1,24%	511																																																																				

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>-sur la CC Méduillienne (52% des gains de population escomptés), 246 logements neufs par an entre 2020- 2028 / 212 logements par an sur 2028-2036</p> <p>-sur la CC Médoc Cœur de Presqu'île, (48 % des gains de population escomptés), 206 logements neufs par an entre 2020-2028 / 249 logements par an sur 2028-2036 »</p> <p>Ainsi, les objectifs de production annuelle de logements tous gisements confondus pour les 14 villages Médoc Cœur de Presqu'île sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour la période 2020-2028 : 73 logements • Pour la période 2028-2036 : 81 logements <p>Ces objectifs peuvent être interprétés et pondérés depuis la période 2026 (entrée en vigueur de votre PLU) jusqu' en 2036, ce qui donnerait une moyenne de 79,4 logements par an pour les villages forestiers, soit pour la commune de SAINT-SAUVEUR une production annuelle tous gisements confondus de 5,67 logements par an, soit une production de 5,7 logements/an.</p> <p>Votre projet de production de 50 logements neufs + 7 logements en renouvellement urbain, s'avère être en cohérence avec les prescriptions et objectifs du Scot Médoc 2033.</p> <p>Il est néanmoins essentiel de favoriser le renouvellement urbain et la reconquête du parc vacant en priorité sur votre commune, bien que votre taux de vacance reste relativement faible au regard des autres communes de votre Communauté de Communes.</p> <p><u>C. DANS LE CADRE DE LA DENSIFICATION ET RENOUVELLEMENT DE L'HABITAT :</u></p> <p>Les efforts menés dans votre projet de Plan Local d'Urbanisme sur la production de logements en renouvellement urbain de 7 logts à N+10, ainsi que les travaux relatifs la densification urbaine sur votre commune sont appréciés.</p> <p>Les objectifs fixés de densification et renouvellement de l'habitat projetés par votre Plan Local d'Urbanisme entrent en compatibilité avec les objectifs 3-7 du DOO du Scot Médoc 2033 et entre en cohérence avec la loi Climat et Résilience du 22 Août 2021.</p> <p><u>D. DANS LE CADRE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LISIERES URBAINES :</u></p> <p><u>Trame verte</u></p> <p>Il résulte de l'objectif 1-1 - « <i>Créer une trame paysagère, support de la trame verte, bleue et pourpre</i> » du Document d'Orientations et d'Objectifs p.23 et suivantes que les documents d'urbanisme doivent faire apparaître sur les documents graphiques (plan de zonage) les grands ensembles naturels ou agricoles qui constituent les fondements de paysages médocains : la forêt des landes et les forêts mixtes, le vignoble, les prairies d'élevage ou de fauche, les terres maraîchères, les zones humides, les marais, les landes rases, les lagunes, les cordons dunaires. Ils seront cartographiés précisément dans les documents d'urbanisme afin d'avoir conscience de leur emprise, de ne pas les morceler et de préserver leur intégrité et leur cohérence.</p>	Dont acte	

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
PNR MEDOC			
	<p>Mesure 1.1.0 Identification des continuités écologiques et préservation par un classement adapté dans le document d'urbanisme & Mesure 1.1.2 Identification et caractérisation des zones humides et des trames vertes et bleues locales devant faire l'objet de mesures de protection</p> <p>Les enjeux environnementaux de la commune sont analysés de manière satisfaisante. Le rapport de présentation s'appuie sur une analyse bibliographique exhaustive et sur un travail de terrain sérieux qui montre une bonne prise en compte des enjeux locaux (relevés faune flore, sondages, etc.).</p> <p>En conséquence, l'identification des trames vertes et bleue est d'un bon niveau, permettant bien de localiser les différents types de réservoirs de biodiversité et leurs connexions, conformément aux dispositions de la Charte du Parc, et même au-delà, puisque le PLU va jusqu'à délimiter les éléments constitutifs d'une trame verte intra-urbaine (à l'intérieur des surfaces urbanisées de la commune).</p> <p>Cette approche exhaustive sur les enjeux écologiques ne s'arrête pas au diagnostic de l'état initial de l'environnement, mais est déclinée dans tous les outils opérationnels du PLU. On retrouve ainsi dans le règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des prescriptions sur la perméabilité des sols (par exemple pour les stationnements, ou sur l'utilisation d'un coefficient de pleine terre pour assurer la perméabilité des sols sur certaines parcelles), • des prescriptions sur la plantation d'arbres de haute tige (notamment obligation de planter et d'ombrager les stationnements toutes les 2 places), • un classements en EBC des boisements les plus importants du point de vue écologique ou paysager, • une préservation des arbres ou des éléments écologiques remarquables pour la biodiversité (mobilisant l'article L151-23 du CU), y compris dans les zones urbaines, • l'obligation de déclarations pour toutes coupes ou abattages dans les zones urbaines, • le repérage à la parcelle des zones humides dans les zones ouvertes à l'urbanisation, • l'interdiction de planter des essences invasives et une référence au guide des plantes du Pnr Médoc pour des préconisations de végétalisation appropriées <p>L'OAP du secteur en extension de Labrousse illustre également la qualité de l'approche environnementale de ce PLU, avec des arbres remarquables préservés, des plantations de haies à réaliser, et une noue paysagère pour le traitement des eaux pluviales.</p> <p>Enfin, même si c'est à titre indicatif pour un éventuel futur aménageur de la zone, le PLU donne des principes de végétalisation des voiries de desserte de ce nouveau quartier, fort appréciables.</p>		

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>Mesure 1.2.1 Prise en compte et traduction des enjeux de la Charte du Parc en faveur d'un massif forestier multifonctionnel</p> <p>Le rapport de présentation traduit bien la nature des boisements de la Commune, qui s'étendent sur 1077 hectares, soit près de 49% du territoire communal.</p> <p>La multifonctionnalité de l'espace forestier est aussi appréhendée dans le rapport de présentation, à travers les services rendus par ces boisements (puits de carbone, préservation qualité de l'eau, drainage et écrêtage des crues, biodiversité).</p> <p>La composante loisir (agrément et tourisme) manque peut-être, de même qu'une déclinaison opérationnelle de ces enjeux (il n'y a pas de zonage indicé spécifique pour la forêt, et donc pas de règlement dédié, de même, pas d'OAP particulière qui viendrait apporter des précisions sur les accès au massif), mais globalement cela ne constitue pas une contradiction des engagements de la Charte.</p> <p>Mesure 1.2.2 Déclinaison du Cahier des paysages et respect de ses préconisations et FICHE 3.1.2 Intégration systématique des modalités de préservation et de valorisation des paysages et des patrimoines culturels et architecturaux</p> <p>Le rapport de présentation reprend fidèlement les objectifs du cahier des paysages de la Charte du Parc, mais va même plus loin, en s'appropriant la logique d'une analyse localisée des enjeux d'amélioration paysagère propre à la commune, sur chacune de ses ambiances, se sert même des guides pratiques édités par le Parc.</p> <p>Avec une déclinaison opérationnelle intéressante et développée par un règlement précis, des palettes végétales, un nuancier de teintes cohérent et adapté aux paysages et au patrimoine salvatorien, des prescriptions techniques sur les menuiseries, les toitures, les panneaux PV, la composition des façades, les types de matériaux, etc. L'orientation d'aménagement est également à ce niveau d'ambition, avec plusieurs niveaux d'ambitions (de la prescription aux recommandations) qui déclinent bien les attentes paysagères de la commune. Enfin, l'utilisation intéressante du L151-19 du CU, permettra de sauvegarder les éléments bâtis remarquables à long terme.</p> <p>Mesure 1.3.2 Transcription de la stratégie partagée de développement des EnR (en particulier sur le photovoltaïque au sol)</p> <p>Le PLU suppose le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelables en toiture. Il ne pose aucun enjeu de développement au sol, ou en agrivoltaïsme. Les dispositions du règlement vont dans le sens de la compatibilité avec les engagements de la Charte du Parc.</p> <p>Mesure 3.1.1 Effort de réduction de la consommation de l'espace selon les principes de la disposition D.2</p> <p>La Charte du Parc pose un engagement global à la réduction de la consommation d'espace. Ce projet suppose un véritable effort en ce sens, avec une réduction de plus</p>	<p>La gestion et réglementation des accès au massif n'étant pas soumis à une autorisation d'urbanisme, il n'est pas possible de décliner ce type de disposition dans un PLU.</p>	

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p>de 50% de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, mais également une réflexion sur les dents creuses, et travail sur la résorption attendue de la vacance, grâce à un repérage minutieux des situations « bâtiment par bâtiment » à l'échelle du bourg.</p> <p>Mesure 3.1.2 Adapter l'habitat aux besoins économiques, sociaux et environnementaux</p> <p>Le projet de PLU de Saint Sauveur est ambitieux sur les densités projetées de son OAP, mais ne prévoit pas de dispositions en faveur du locatif (qui n'est qu'une recommandation). Cette omission peut être regrettée par rapport aux enjeux de diversification de l'offre d'habitat décrite dans le rapport de présentation, et le traitement par simple recommandation demeure modeste par rapport aux engagements de la Charte du Parc.</p> <p>Mesure 3.2.2 Expérimenter et développer de nouvelles offres de modes de déplacement</p> <p>Le rapport de présentation et le PADD abordent bien la question de la mobilité, à travers une analyse de l'offre en transports en communes, mais également des dessertes existantes.</p> <p>Pour aller plus loin, le projet de la commune aurait pu englober les déplacements cyclables. En effet, les liaisons inter-quartier et les dessertes locales peuvent être le support de déplacements alternatifs à la voiture. Le vélo pourrait également à terme permettre de renforcer les liens avec la commune de Pauillac (à moins de 10 kilomètres) si les aménagements (stationnement vélo, marquage au sol, etc.) sont faits pour faciliter et sécuriser les déplacements des usagers. Il est dommage que le PLU ne décline pas ces objectifs d'un point de vue réglementaire (emplacements réservés, principes de dessertes affirmés, OAP déplacement, etc.). En l'état, il renvoie simplement le sujet au schéma des mobilités douces (probablement le schéma directeur cyclable réalisé l'an dernier à l'échelle du Parc), sans forcément porter l'ambition de le décliner localement.</p> <p>Conclusion</p> <p>L'analyse technique du projet ne soulève aucune contradiction avec les dispositions et engagements de la Charte du Parc naturel régional Médoc. Au contraire, il apparaît comme un PLU qualitatif, méritant sur certain nombre de sujets comme le traitement des sujets environnementaux et paysagers, et exemplaire sur la réduction de la consommation spatiale. Certes le travail aurait pu aller encore plus loin sur les mobilités ou la diversification de l'habitat, mais il n'en reste pas moins un très bon document de planification pour la décennie à venir de la commune de St Sauveur. Les membres du groupe de travail AVIS ont par conséquent proposé aux instances délibérantes du Parc de statuer sur la compatibilité du projet avec la Charte du Parc.</p> <p>Dans ces conditions et après délibération, le Bureau syndical décide : que ce projet est compatible avec la Charte du Parc naturel régional Médoc</p>	<p>Dont acte</p>	

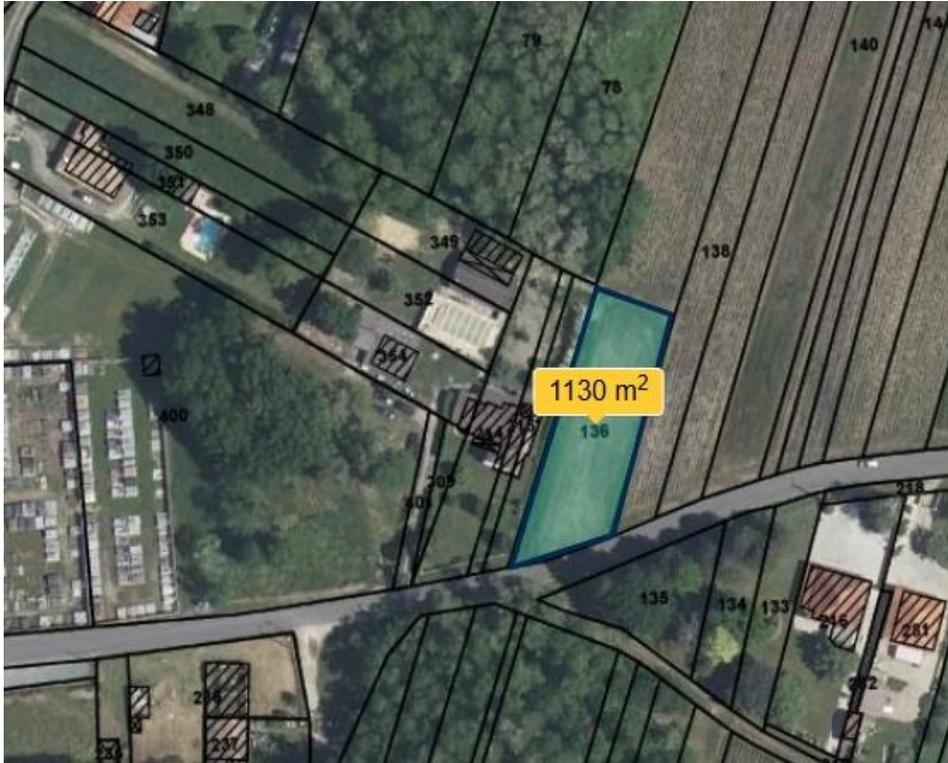
Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ODG MEDOC HAUT-MEDOC LISTRAC-MEDOC			
	<p>Après analyse des cartes et autres pièces confiées, le classement de 2 parcelles agricoles (AM439 et AN83) portant des petits bâtis de vigneron en zone AOT nous interpelle dans le sens où l'installation de touristes dans ces lieux va soumettre les vignobles à proximité à de fortes contraintes règlementaires pouvant lui rendre très difficile le maintien son vignoble en bon état sanitaire en respectant les règles de protection des personnes à proximité.</p> <p>De plus, un manque d'entretien contre les maladies de la vigne et des raisins peut aboutir à la perte du droit à la production en Appellation d'Origine, aboutissant au retrait des zones viticoles de ces espaces sensibles.</p> <p>Ainsi, afin de protéger le vignoble en place, le Conseil d'Administration s'est positionné défavorablement au reclassement de ces deux parcelles.</p> <p>Concernant les projets d'urbanisme, compte tenu de la modération de consommation foncière sur les zones viticoles, l'ODG n'a pas d'observations à émettre.</p>	<p>A l'issue de l'enquête publique et en fonction de l'avis du commissaire enquêteur, la commune se prononcera pour le maintien ou la suppression des secteurs Aot.</p>	<p>Zonage ?</p>

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
RTE			
	<p>RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).</p> <p>A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.</p> <p>Il s'agit de :</p> <p><u>Liaisons aériennes 225 000 et 63 000 Volts :</u> Ligne aérienne 225kV N0 1 CISSAC-MARQUIS (LE) Ligne aérienne 63kV N0 1 CISSAC - LAZARET (LE) Ligne aérienne 63kV N0 1 CISSAC - LAZARET (LE) - PAUILLAC Ligne aérienne 63kV N0 1 CISSAC-MARGAUX Ligne aérienne 63kV N0 2 BRUGES-CISSAC</p> <p><u>Liaison souterraine 63 000 Volts :</u> Liaison souterraine 63kV N0 1 CISSAC – PAUILLAC</p> <p>Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :</p> <p>1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)</p> <p><u>1.1 Le plan des servitudes</u></p> <p>En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.</p> <p>Conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.</p>		

Personnes Publiques	Avis formulé par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
	<p><u>2.2 Dispositions particulières</u></p> <p>→ Pour les lignes électriques HTB</p> <p>S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »</p> <p>S'agissant des règles de hauteur des constructions Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que : « <i>La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</i> »</p> <p>S'agissant des règles de prospect et d'implantation Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.</p> <p>S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol Il conviendra de préciser que « <i>les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics</i> ».</p>	<p>Remarque prise en compte</p> <p>Remarque prise en compte</p>	<p>RU</p> <p>RU</p>

ANNEXE 1 - PLANCHE PHOTO DES UNITES FONCIERES

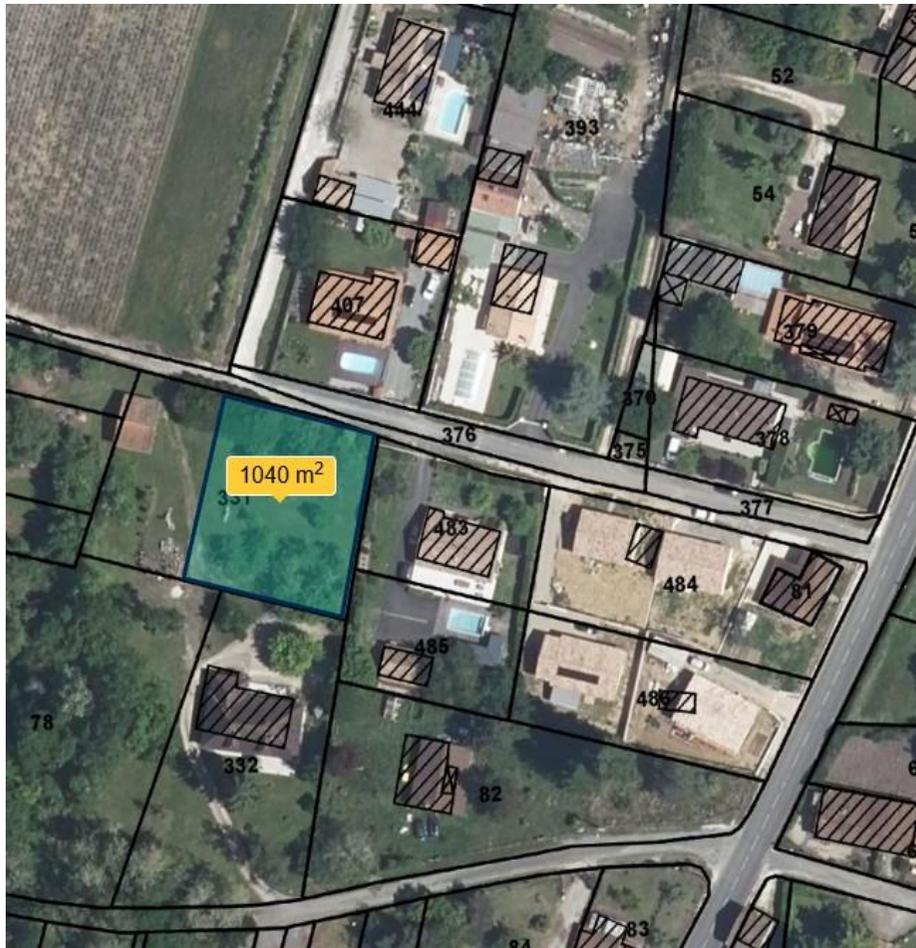
Unité foncière n°1 : il s'agit d'une parcelle de vigne arrachée, à caractère herbacé, de 1130 m² qui bien qu'en continuité d'une parcelle bâtie à l'ouest (parcelles 214/215), n'est pas encadrée par une autre construction à l'Est, ni au nord → cette parcelle ne peut être considérée comme une dent creuse ;



Unité foncière n°4 : ensemble de 3 parcelles de moins de 500 m² chacune, d'une superficie totale de 1490 m² ; entouré de parcelles bâties à l'Est (302) et à l'Ouest (158) → cet ensemble parcellaire est constitutif d'une dent creuse ;



Unité foncière n°6 : la parcelle 331 (1660 m²) est constitutive du jardin et voie d'accès à la parcelle bâties 332 dont elle accueille le garage, elle s'inscrit entre 3 parcelles bâties au nord (407), au sud (332), et à l'Est (483) ; → cette parcelle est constitutive d'une dent creuse, toutefois il est proposé de ne retenir que la partie qui s'inscrit dans l'alignement de la parcelle bâtie n°407 au nord, à savoir 1040 m² (cf partie indiquée ci-dessous) ;



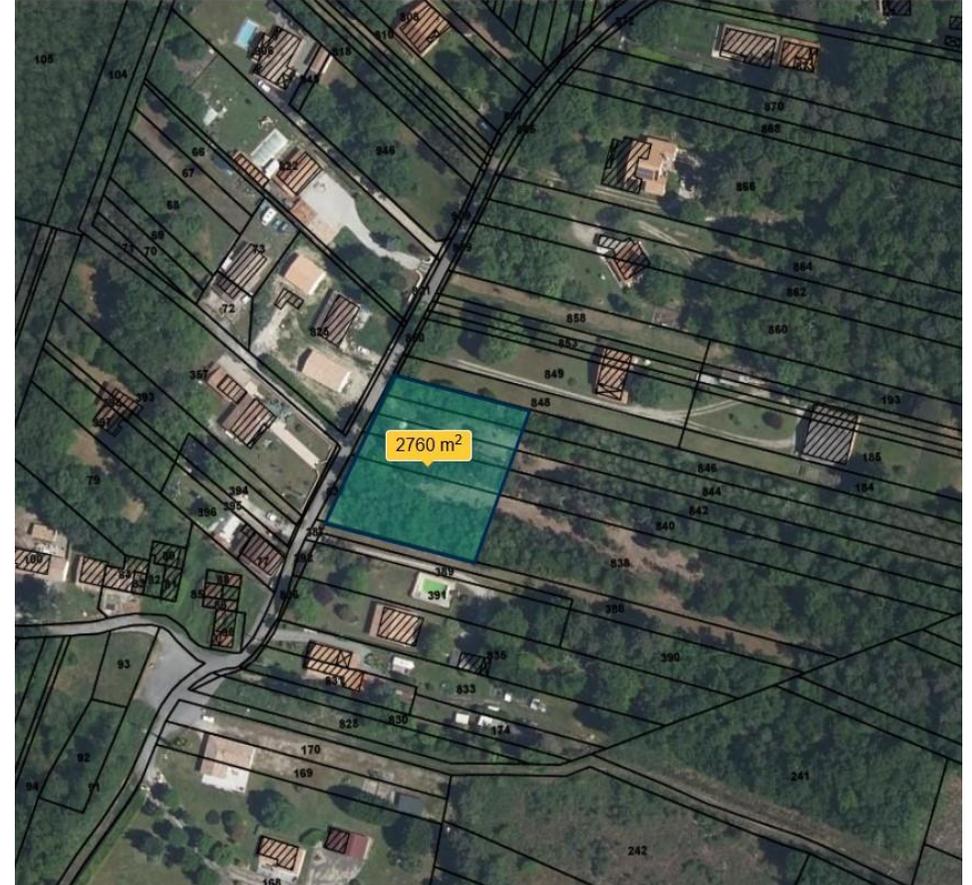
Unité foncière n°9 : cet ensemble parcellaire de 5465 m² revêt un caractère plutôt naturel sur l'arrière en contact de l'espace forestier ; toutefois, la partie côté rue s'inscrit entre deux parcelles bâties au nord (92/93) et au sud (102/103) ; il est proposé de ne retenir en dent creuse que la partie située dans l'alignement des deux parcelles bâties, à savoir 1360 m (cf partie indiquée en trait rouge discontinu ci-dessous) ;



Unité foncière n°17 : la parcelle bâtie 508 se situe complètement enclavée au sein d'un tissu bâti, il s'agit d'une vaste parcelle bâtie au sud et en jardin au nord, avec des garages en partie médiane ; la partie non occupée (hors garage et voie de circulation) potentiellement mutable s'étend au mieux sur 1330 m² ; → au vu de sa situation et de sa superficie cet espace peut être considéré comme une dent creuse ;



Unité foncière n°28 : cet ensemble parcellaire, bien que résiduel de l'urbanisation qui s'est développée le long de la route et entouré de constructions au nord (parcelles 849/848) et au sud (389/391/835), s'étend sur une surface de 2760 m², et à ce titre peut être considéré comme une consommation d'ENAF.



ER n°1 destiné à un espace de stationnement et espace public : cet espace, bien que situé au cœur du bourg et partiellement aménagé d'un arrêt de bus et de 2 transformateurs électriques, d'une superficie de 1620 m2, peut être qualifié d'ENAF, à comptabiliser dans la capacité d'accueil à titre d'ENAF.



SYNTHESE DES PRISE EN CONSIDERATION DES NOUVEAUX ENAF DANS LE CALCUL DE LA CAPACITE D'ACCUEIL ET DANS LA LIMITE DE 2,52 ha d'ENAF

Capacité d'accueil Version PLU arrêté le 26/11/2024

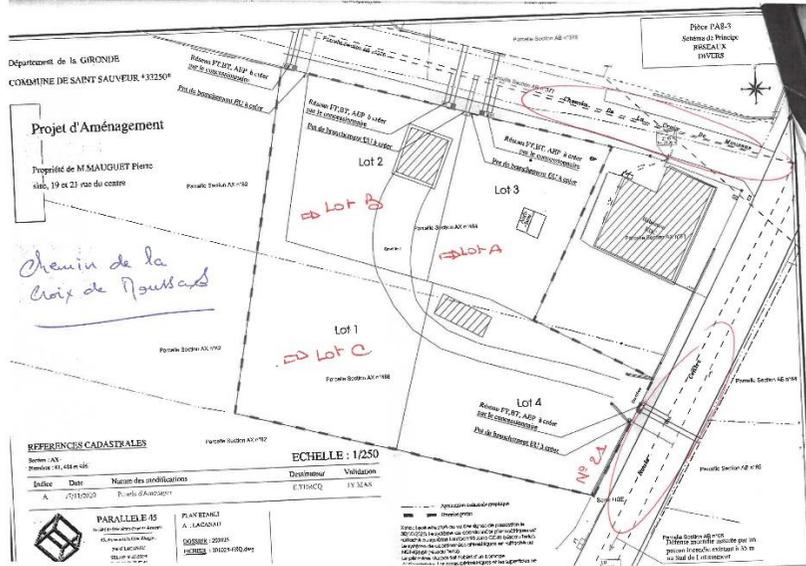
CAPACITE D'ACCUEIL BRUTE					TOTAL
57% en Intensification urbaine			43% en Extension urbaine		
par comblement de dent-creuse		par redivision foncière		15- Zone AUh Labrousse	
1	1 168				
2	1 456				
3	711				
4	1 605	5	1 317		
6	1 767	8	881		
9	5 465	10	2 035		
12	1 084		0		
13	1 362	16	1 158		
		17	1 779		
19	3 167	18	812		
		20	2 049		
22	1 249	21	1 965		
23	1 178				
24	3 212				
25	2 107	26	1 109		
		27	1 479		
28	2 285				
	2,78		1,46	1,9	6,2
CAPACITE D'ACCUEIL NETTE PONDEREE					
*0,65	1,81	*0,5	0,73	1,9	4,46
	2,5 ha			1,9 ha	4,46 ha
	57%			43%	100%

Proposition de modification à la suite de l'avis de l'Etat

CAPACITE D'ACCUEIL BRUTE					TOTAL
57% en Intensification urbaine			43% en Extension urbaine		
par comblement de dent-creuse		par redivision		par consommation d'ENAF	
n°	m2	n°	m2	n°	ha
2	1 456			1	0,12
3	711				
4	1 605	5	1 317	6	0,10
		8	881		
9		10	2 035	9	0,14
12	1 084		0		
13	1 362	16	1 158	15- Zone AUh Labrousse	1,9
		17	1 330		
19	3 167	18	812		
		20	2 049		
22	1 249	21	1 965		
23	1 178				
24	3 212				
25	2 107	26	1 109		
		27	1 479		
		29	709	28	0,23
	1,71		1,48	2,51	5,70
CAPACITE D'ACCUEIL NETTE PONDEREE					
*0,65	1,11	*0,5	0,74	2,51	4,36
	1,86 ha			2,51 ha	4,36 ha
	43%			57%	100%

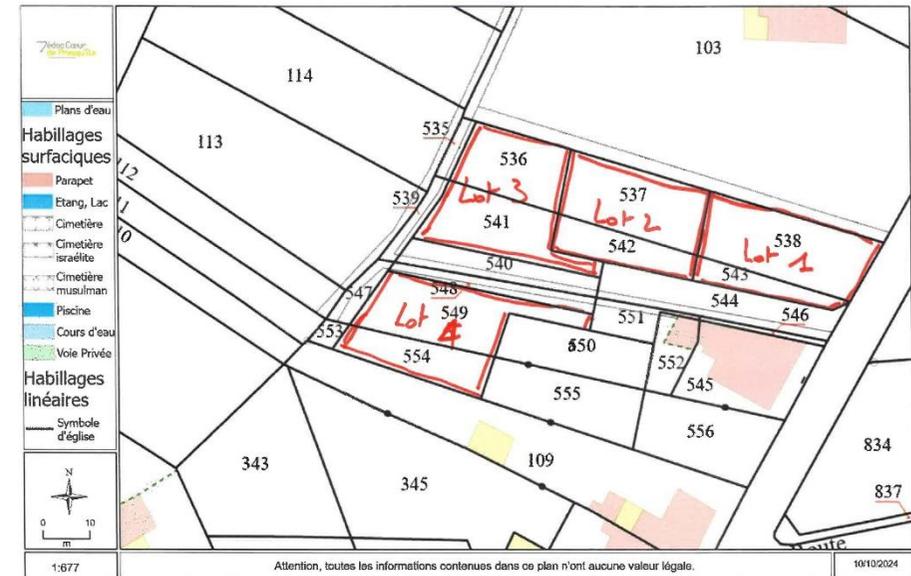
ANNEXE 2 – CONSOMMATION FONCIÈRE 2021/2024 - 9 PROJETS DE CONSTRUCTION QUI RELEVENT DE DENSIFICATION (DENT-CREUSES ET REDIVISION FONCIÈRE) ET NON D'ENAF

4 PC Croix de Moussas dans le cadre d'une redivision foncière d'une parcelle déjà bâtie

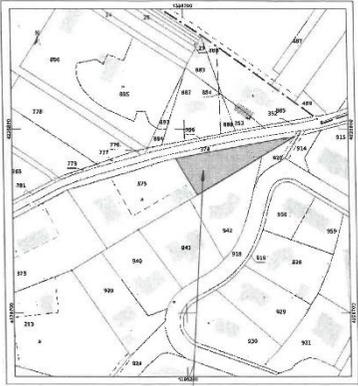


4 PC GFA Closerie dans le cadre d'une redivision foncière d'une parcelle déjà bâtie

Lotivement la Closerie



1 PC Route de Glomeau sur 526 m² dans le cadre d'une redivision foncière d'une parcelle déjà bâtie



TERRAIN

*PC ROUTE
route de glomeau*



ANNEXE 3 – SITUATION DE LA ZONE AUh DE LABROUSSE VIS-A-VIS DES ZONES AGRICOLES SITUÉES A UNE DISTANCE DE + DE 30 m

