



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer**  
Service Accompagnement Territorial  
Unité Aménagement Médoc

Bordeaux, le **13 MARS 2025**



**Le Préfet de la Gironde**

à

**Monsieur le maire de SAINT-SAUVEUR**

**Objet : avis de l'État sur le projet de PLU arrêté**

**PI**: Avis de synthèse des services de l'État et annexes

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.

La révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal du 9 février 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.

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.

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.

#### Sur l'hypothèse démographique

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. Par conséquent, le projet de développement démographique de la commune outrepassé

les orientations du SCoT. De plus, compte tenu des dynamiques démographiques observées précédemment (+0,27 % sur la période 1999-2021), le scénario de la commune paraît plus qu'ambitieux.

### Sur la gestion économe de l'espace

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.

La consommation d'espace a été de 6,35 ha sur la période 2011-2020, dont 4,19 ha en consommation d'espaces NAF.

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.

Toutefois, entre 2021 et 2023, 0,4 hectares ont déjà été consommés. 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.

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.

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. 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.

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.

### Sur la stratégie en matière d'habitat

La stratégie foncière retenue permettra la réalisation d'une cinquantaine de logements sur la période 2021/2031, répondant aux besoins de la population.

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.

#### Sur la prise en compte des risques

Les risques présents sur la commune sont globalement bien identifiés. 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.

Des corrections sont à apporter au règlement d'urbanisme dans un souci de mise en conformité avec la réglementation en vigueur.

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 :

- 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.

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.

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.

Le Préfet,



Étienne GUYOT

Copie : Sous-Préfet de Lesparre-Médoc



# ***Commune de Saint-Sauveur***

## ***PLAN LOCAL D'URBANISME***

***Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 26 novembre 2024***

## ***AVIS DE L'ÉTAT***

***MARS 2025***

## Sommaire

1. CONTEXTE.....	3
2. COHÉRENCE DU DIMENSIONNEMENT DU PROJET.....	3
2.1 Développement démographique.....	3
2.2 Habitat.....	4
2.3 Développement économique, équipements et services, aménagement numérique.....	9
3. GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE.....	10
3.1 Diagnostic de la consommation d'espaces NAF sur la période 2011-2020.....	10
3.2 Consommation d'espaces NAF pour la période 2021-2030.....	12
4. ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE.....	15
4.1 Patrimoine naturel.....	15
4.2 Évaluation environnementale et mise en œuvre de la démarche « Éviter-Réduire-Compenser ».....	16
4.3 Patrimoine architectural.....	17
5. ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES.....	18
6. MOBILITÉS.....	18
7. RISQUES.....	19
7.1 Risques naturels.....	19
7.2 Risques technologiques.....	22
8. SALUBRITÉ PUBLIQUE.....	23
8.1 Alimentation en eau potable.....	23
8.2 Gestion des eaux pluviales.....	23
8.3 Assainissement.....	24
8.4 Gestion des déchets.....	24
8.5 Installations classées, sites et sols pollués.....	25
8.6 Nuisances sonores.....	25
8.7 Risques sanitaires.....	25
9. TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET CHANGEMENT CLIMATIQUE.....	25
9.1 Énergies renouvelables.....	25
9.2 Adaptation au changement climatique.....	26
10. COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT.....	27
10.1 Compatibilité avec les documents d'ordre supérieure.....	27
10.2 Analyse des documents.....	27
Conclusion.....	31

## **1. CONTEXTE**

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 RD1215, et se situe dans l'aire d'influence de Saint-Laurent du Médoc.

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. 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.

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.

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.

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 :

- développer l'habitat autour des zones déjà urbanisées
- préserver les milieux naturels et les paysages

Le projet communal, traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), débattu le 15 juillet 2021, développe les lignes directrices suivantes :

- 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

## **2. COHÉRENCE DU DIMENSIONNEMENT DU PROJET**

La commune fait partie de la Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île, qui ne dispose pas de PLH à ce jour.

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.

### **2.1 Développement démographique**

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 %.

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.

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.

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.

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.

***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.***

## 2.2 Habitat

### → État des lieux de l'offre de logements

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.

Les logements vacants, représentent quant à eux 7 % du parc et peuvent être réhabilités pour répondre aux besoins en logement sans étendre l'urbanisation. 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. 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.

### → Objectifs de réalisation de logements

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).



### *Production de logements liée aux besoins de la population actuelle (point mort)*

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.

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.

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.

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.

### *Production de logements liée à l'augmentation de la population*

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.

### *Bilan des besoins en logements*

#### **CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS SUR LA BASE DE L'HYPOTHESE D'UN ACCUEIL DE + 100 HABITANTS**

	<b>TCAM +0,75%/an (+98 hab)</b>
besoins liés à l'accroissement démographique sur la base de 2,4 pers/logt	44
besoins liés au phénomène de desserrement des ménages	9
besoins liés au renouvellement du parc	8
<b>Total besoins en logements</b>	<b>61</b>

*Extrait du rapport de présentation, justifications des choix, page 189*

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.

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. 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.

***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).***

#### → Analyse des capacités foncières à vocation d'habitat

Les capacités foncières à vocation d'habitat de la commune s'élèvent à 4,46 hectares, répartis comme suit :

- 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 »

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.

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.

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.

#### → Les outils en faveur de la production de logements

Une unité foncière, située quartier de Labrousse, fait l'objet d'une OAP à vocation d'habitat. 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.

L'OAP indique que la programmation devra respecter une densité minimale de 12 logements par hectare. 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 et favorisera une bonne intégration avec l'existant.

L'opération devra prévoir au moins 1 lot ou 1 logement minimal affecté à du logement à caractère social (locatif et/ou accession sociale).

Le programme propose une approche mixte, avec des lots individuels de 450 à 600 m<sup>2</sup>, dont les constructions peuvent être accolées par le garage ou un mur mitoyen et un macro-lot de 1700 m<sup>2</sup> pouvant accueillir une opération d'habitat individuel dense (7 maisons jumelées par 2 ou 3, sur un espace collectif propre au macro-lot). 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). 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 implantées au milieu de la parcelle) afin de garantir une meilleure diversité en termes de typologies.

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.

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.



Schéma de l'OAP Labrousse

### ➔ Le développement d'une offre sociale

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<sup>er</sup> janvier 2024, la commune comptait un seul logement social (données RPLS).

Le PADD (p. 5) 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).

## → La diversification de l'offre

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).

***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.***

## → Publics spécifiques

- ***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'accès 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.  
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).
- ***Gens du voyage*** : La Communauté de communes Médoc Coeur 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.  
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.  
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.

## 2.3 Développement économique, équipements et services, aménagement numérique

### → Développement économique

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. Leurs activités sont peu diversifiées, que ce soit vers l'oenotourisme 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. 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. 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 Coeur 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 de la métropolisation vis-à-vis de l'agglomération bordelaise.

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'oenotourisme 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.

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'agri-tourisme et l'oenotourisme. La création d'une zone Aot dans le règlement doit permettre de traduire cette volonté de développement de l'œno-tourisme.

### → Équipements et services

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 commune de Pauillac mais sur le territoire de Saint-Sauveur). La commune ne dispose pas en revanche d'équipements de santé.

### → Aménagement numérique

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.

### **3. GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE**

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. 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.

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. 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.

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.

#### **3.1 Diagnostic de la consommation d'espaces NAF sur la période 2011-2020**

##### **→ Ressources méthodologiques et outils**

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). 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.

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.

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.

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).

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.

Les outils permettant d'évaluer la consommation des espaces NAF sont les suivants :

- L'OCS-NA : Il s'agit de comparer deux images de l'occupation des sols sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 1<sup>er</sup> 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 SRADDET, le préfet de Région a validé l'utilisation de cet outil pour le niveau régional et pour le SCOT.
- 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 1<sup>er</sup> 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.

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.

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. 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.

#### → Bilan de la période 2011/2020 à Saint-Sauveur

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).

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.

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.

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.

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 ».

### 3.2 Consommation d'espaces NAF pour la période 2021-2030

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. Cette volonté se traduit notamment par :

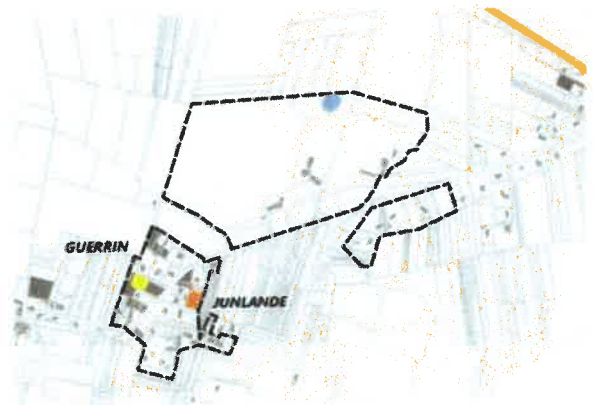
- une consommation d'espaces NAF projetée de 1,9 ha, à laquelle s'ajoutent 0,4 ha déjà consommés entre 2021 et 2024 (contre 4,2 ha sur la période 2011-2020)
- un effort d'intensification urbaine au sein des espaces NAF en appliquant un ratio de 12 logements/ha (contre 9 sur la période 2011-2020)
- une 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

La méthodologie de l'étude des capacités de densification est très peu développée dans le rapport de présentation (p. 49). 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. 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) représentant 2,48 ha. 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). Aucune explication n'est présente pour justifier cet écart. 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

CAPACITE D'ACCUEIL BRUTE						
57% en Intensification urbaine				43% en Extension urbaine		TOTAL
par comblement de dent creuse		par redivision foncière		15- Zone ALH 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
	<b>2,5 ha</b>			<b>1,9 ha</b>		<b>4,46 ha</b>
	<b>57%</b>			<b>43%</b>		<b>100%</b>

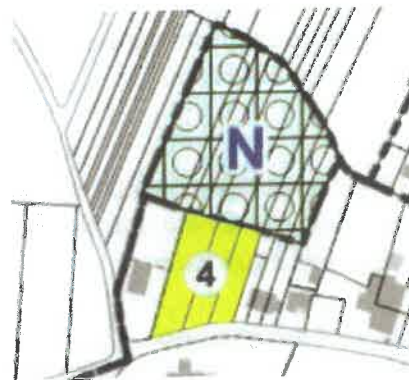


L'analyse de la carte des capacités de densification soulève également des interrogations (p. 50). Le rapport de présentation indique que « L'évaluation de la capacité de densification des espaces bâtis s'appuie sur les enveloppes bâties que circonscrivait le dernier document d'urbanisme, le POS approuvé en 1989 et devenu caduc au 01/01/2016 » (p. 49). 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). On rappelle ici que la définition des contours de l'enveloppe urbaine est indépendante des limites de parcelles et du précédent document d'urbanisme. 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.



*Définition des enveloppes urbaines dans la zone de la Garosse*

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). En effet, même au sein de l'enveloppe urbaine, l'urbanisation d'espaces non-bâtis 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. 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. 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).



*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*

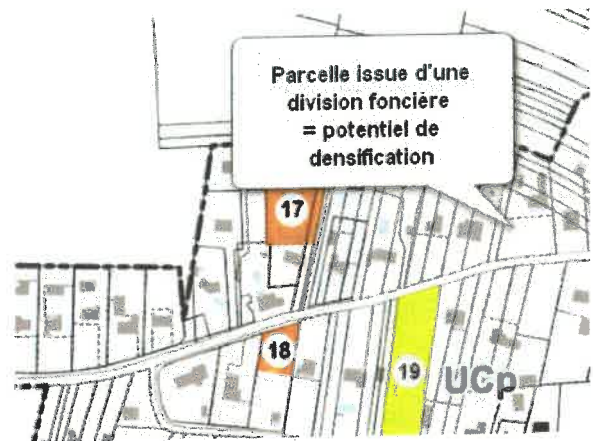


Parcelle n°	surface (m²)	surface (ha)
*01	1790	0,179
1	1150	0,115
4	1600	0,16
6	1780	0,178
9	5460	0,546
17	1580	0,158
25	1800	0,18
24	3270	0,327
28	2500	0,25
<b>TOTAL</b>	<b>20930</b>	<b>2,093</b>

*Parcelles identifiées en densification mais qui correspondent en réalité à une consommation d'espaces NAF*

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. 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).

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.



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). 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.

**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.**

**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. 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.**

**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.**

## **4. ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE**

### **4.1 Patrimoine naturel**

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. 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. Les 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.

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>

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. 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.

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. 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. 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).

#### 4.2 Évaluation environnementale et mise en œuvre de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser »

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).

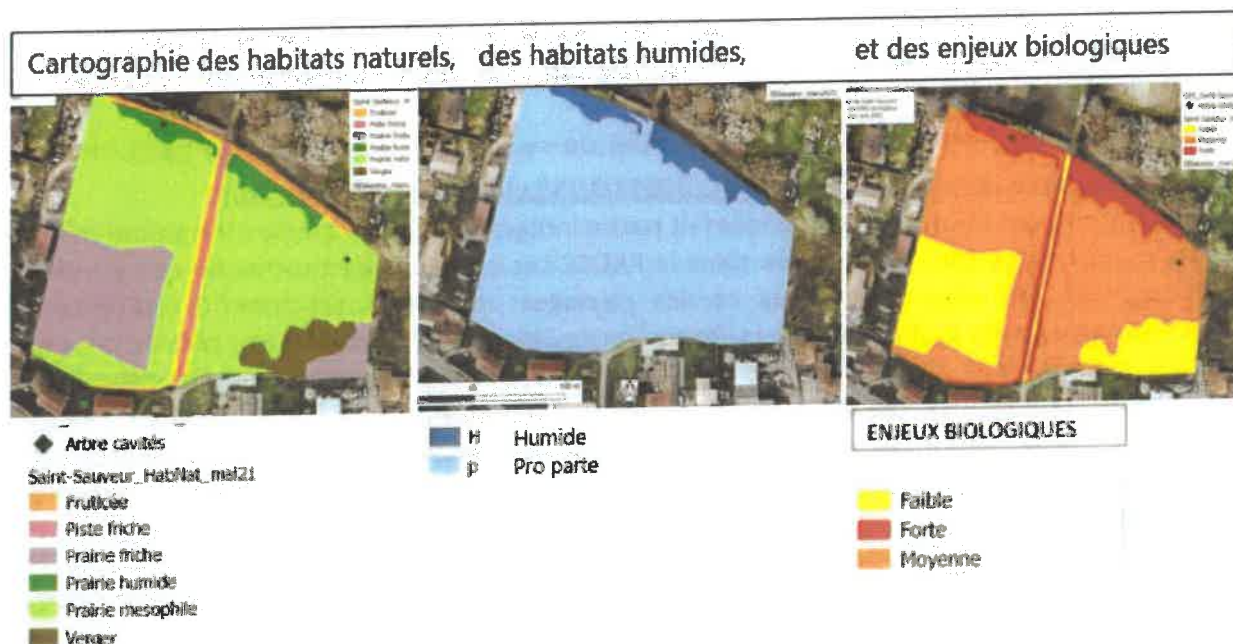
##### → Inventaires faunistiques et floristiques

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.

##### → Mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser

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 :



Le site est majoritairement occupé par des prairies en dynamique d'enfrichement. 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. 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.

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. 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.

#### → Espèces exotiques envahissantes

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. 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.

### **4.3 Patrimoine architectural**

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. 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.

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.

La commune présente trois zones sensibles du point de vue archéologique, mais celles-ci ne coïncident avec aucune zone constructible projetée dans le PLU.

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.

Par ailleurs, plusieurs éléments patrimoniaux méritent d'être ajoutés, comme :

- Le pigeonier de la Garosse
- Les châteaux (Liversan, Lunch Moussas...)
- L'école

De plus, la localisation du château Peyrabon est erronée sur les cartographies.

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 :

- 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...).

## **5. ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES**

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 (oenotourisme ou vente directe). Le territoire est couvert par 6 AOC (Bordeaux/Bordeaux supérieur/Crémant de Bordeaux/Médoc/Haut-Médoc/Pauillac). 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.

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.

Seuls deux projets agricoles qui nécessiteraient d'être pris en compte par le PLU ont été identifiés : le développement de gîtes pour l'oenotourisme, et la construction d'un bâtiment agricole photovoltaïque.

Le PLU vise à promouvoir la diversification de l'agriculture notamment vers l'oenotourisme. Cela se traduit par la création d'un secteur Aot, spécifiquement dédié au développement d'hébergements en zone agricole.

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.

## **6. MOBILITÉS**

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.

La mobilité sur la commune est largement dominée par l'usage de la voiture individuelle. La commune ne compte pas d'aire de covoiturage.

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.

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<sup>er</sup> janvier 2025. À Saint-Sauveur, cela concerne notamment le parking de la salle des fêtes.

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 Lévade. 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. 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.

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. 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.

## **7. RISQUES**

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs du 8 mars 2021 de la Gironde, la commune est concernée par les risques :

- 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

Ces différents risques sont bien identifiés et pris en compte dans le PADD.

### **7.1 Risques naturels**

#### **→ Risque d'inondations**

- *Risque d'inondations fluvio-maritimes*

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.

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.

- *Risque d'inondations par remontée de nappes*

La carte du risque d'inondations par remontée de nappes (RP p. 239) identifie un risque faible à in-existant, 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.

- *Risques d'inondations par ruissellement*

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 Jalle du Breuil au nord. Cependant, le développement urbain récent vers les parties « hautes » de la commune, qui sont plus éloignées et relativement planes, peut impliquer des difficultés d'évacuation des eaux pluviales. Le plateau viticole à l'Est participe à l'accélération des écoulements, régulés par les zones naturelles et forestières.

La majorité des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU présente une plannité topographique. Une attention devra donc être portée à l'évacuation des eaux pluviales dans l'aménagement de ces zones.

#### ➔ Risque de feux de forêts

Saint-Sauveur présente une vulnérabilité particulière au risque feux de forêts du fait de la part importante de couvert forestier sur son territoire. Elle est d'ailleurs classée en commune forestière. Elle n'est pas soumise à un PPRIF. Ce contexte implique des exigences de protection renforcées notamment lors de l'extension des zones urbaines.

La vulnérabilité des zones urbanisées au risque feu de forêt est liée d'une part à leur proximité avec le massif, et d'autre part au risque de propagation du feu au sein de la zone bâtie. Par conséquent, plus l'interface forêt/urbanisation est importante, plus la vulnérabilité du secteur est accrue. Cela concerne donc tout particulièrement les zones d'urbanisation diffuse et les constructions isolées.

Dans l'attente de la livraison de la carte départementale de caractérisation de l'aléa en cours d'élaboration par la DDTM, il est demandé de considérer comme secteurs soumis à une sensibilité au danger élevée ou très élevée l'ensemble du massif forestier de votre territoire.

Des mesures de prévention spécifiques sont recommandées pour les projets d'urbanisation dans ces zones. Celles-ci sont issues de l'article L. 567-5 du Code de l'Environnement, des résultats des études d'aléas réalisées en Gironde dans le cadre de l'élaboration des PPRIF et des enseignements tirés des retours d'expérience des feux hors norme de 2022.

Le principe est de ne pas ajouter de nouveaux enjeux au sein du massif forestier et/ou dans le cas d'un petit groupe de constructions (hameau) isolé ou fortement inséré en milieu boisé. À l'interface forêt/urbanisation, les projets d'extension urbaine ne pourront se faire qu'en continuité de l'urbanisation existante, à condition que cette opération n'augmente pas le linéaire d'interface entre la zone urbanisée et le massif forestier. Il est préconisé également d'inclure une **bande de**

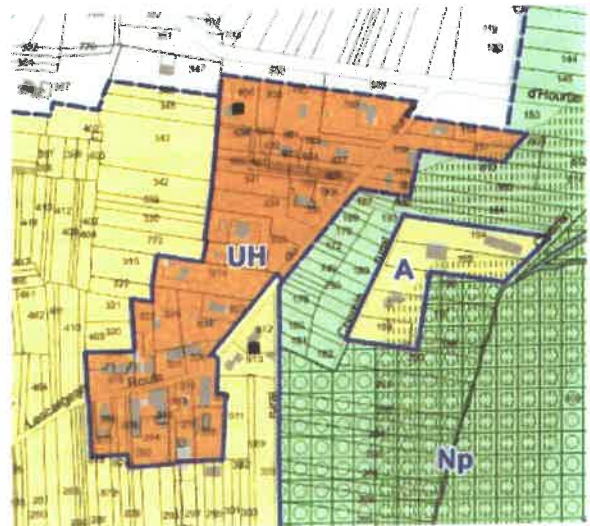


**sécurisation de 30 mètres à minima** non bâtis, défrichée, déboisée et débroussaillé entre les zones nouvellement urbanisées et les massifs forestiers afin de limiter les risques de propagation des incendies. Cette zone ne constitue pas une zone sanctuarisée et pourra accueillir des aménagements, à condition que ceux-ci ne créent pas d'enjeux supplémentaires vis-à-vis du risque de feux de forêts. Concrètement, cette bande de 30m à minima pourra accueillir des fonds de jardin, potagers, piscines, cheminements ou espaces publics à condition de ne contenir aucun 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).

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'autres, hors fossés. Elle doit englober l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés.

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.

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 abordé 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.



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.

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). 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).

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.

### → Risque de mouvements de terrains

#### *Cavités et mouvements de terrains*

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](http://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.

#### *Retraits-gonflements d'argile*

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. 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.

## **7.2 Risques technologiques**

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.

## 8. SALUBRITÉ PUBLIQUE

### 8.1 Alimentation en eau potable

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.

L'approvisionnement provient des trois nappes profondes de la Gironde, régulées par un SAGE : « Font Petite », « Languiley » et « Sablonnet ». 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. **Le SIAEPA de Saint-Estèphe y prélève des volumes d'environ 677 549 m<sup>3</sup> sur les 680 000 m<sup>3</sup> annuellement autorisées par autorisation préfectorale du 26 décembre 2022. Le forage « Font Petite » est quasiment à l'arrêt. Une vigilance est requise car la limite de volume annuel autorisé est proche. 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. Sur ce point, le chiffre indiqué dans le rapport de présentation, à savoir +41m<sup>3</sup> par an et par abonné depuis 2012 à Saint-Sauveur, est à vérifier car il semble peu réaliste.

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.

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.

### 8.2 Gestion des eaux pluviales

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.

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. 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.

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.

### **8.3 Assainissement**

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).

#### → Assainissement collectif

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 Naudé n'est à l'heure actuelle pas raccordé. 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. 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).

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 Jalle du Breuil. Plus largement, un enjeu fort est identifié sur la qualité des masses d'eau superficielles et souterraines.

#### → 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.

### **8.4 Gestion des déchets**

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.

### **8.5 Installations classées, sites et sols pollués**

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.

### **8.6 Nuisances sonores**

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.

### **8.7 Risques sanitaires**

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. 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. Cette disposition doit donc être intégrée au règlement. Elle devra également être appliquée pour les nouvelles constructions en zone UC en contact direct avec les zones agricoles.

## **9. TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET CHANGEMENT CLIMATIQUE**

### **9.1 Énergies renouvelables**

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. 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). Dans le règlement, les énergies renouvelables ne sont traitées que sous l'angle de l'insertion paysagère des panneaux photovoltaïques.

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.

## **9.2 Adaptation au changement climatique**

La politique de lutte contre le changement climatique repose sur deux piliers :

- 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.

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.

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.

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.

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. 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 également de dissiper l'effet d'îlot de chaleur. 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. 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.

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. 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 ...).

## 10. COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT

### 10.1 Compatibilité avec les documents d'ordre supérieure

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.

La compatibilité du PLU avec ces documents est analysée et justifiée dans le rapport de présentation (p. 160 à 181).

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.

### 10.2 Analyse des documents

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.

#### → Le rapport de présentation (articles L. 151-4 et R. 151-1 à R. 151-5 du code de l'urbanisme)

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.

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.

#### → Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (article L. 151-5 du code de l'urbanisme)

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.

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.

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.

→ 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)

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. »

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.

→ Le règlement écrit et graphique

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'oenotourisme) posent problème.

La hauteur maximale des constructions destinées à l'exploitation agricole doit être réglementée.

Pour préserver les qualités patrimoniales, architecturales, urbaines et paysagères de la commune, il est nécessaire de prendre en compte les points suivants :

- 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).

Pour une meilleure compréhension des attendus, sont annexés au présent avis un modèle de règlement et une palette de couleur pour le bâti ancien.

Zone 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 U.



### Zone Uh

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.

### Zone AU

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.

### Zone A

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 250m<sup>2</sup> est très élevée et permettrait en réalité de construire des logements supplémentaires en extension.

### Zone Aot

La zone Aot correspond à deux petits emplacements ayant vocation à devenir des hébergements pour l'oénotourisme. En l'état, le règlement autorise l'extension des bâtiments existants jusqu'à 100m<sup>2</sup> 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.

### Zone N

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 250m<sup>2</sup> est très élevée et permettrait en réalité de construire des logements supplémentaires en extension.

### Zone NL

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.

Le règlement autorise les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dans la limite de 2000m<sup>2</sup> de surface plancher. Cela n'est pas compatible avec les règles définies par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

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.

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. 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.

#### Erreurs matérielles :

- 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.
- 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](http://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](http://www.georisques.gouv.fr).
- « le projet de PL » (RP p. 120)
- « du bourg été de son quartier » (RP p.166)

## **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.

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.

Sur la consommation d'espaces en particulier, les efforts faits pour densifier et limiter l'urbanisation sont à approfondir conformément aux commentaires présentés plus haut, afin d'atteindre les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience.





**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Unité départementale  
de l'architecture et du patrimoine  
de la Gironde**

Bordeaux, le **18.02.2025**

Affaire suivie par :  
**Cécile GAYDON**  
Tél : 05 56 00 87 10  
Mél : udap.gironde@culture.gouv.fr

Unité Départementale de l'architecture et du  
patrimoine de la Gironde

à

Direction départementale des territoires et  
de la mer de la Gironde  
Service urbanisme, aménagement et trans-  
port  
Unité planification  
Cité administrative BP 90  
33090 BORDEAUX Cedex

**Objet : Avis de l'UDAP de la Gironde (33) sur le projet d'élaboration du PLU arrêté de la commune de SAINT-SAUVEUR**

L'UDAP 33 a procédé à l'analyse du projet d'élaboration du PLU de la commune de SAINT-SAUVEUR, que le conseil communautaire a arrêté le 26 novembre 2024.

A cet effet, vous trouverez ci-joint notre avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations émises.

Je vous remercie de bien vouloir l'intégrer dans l'avis de l'Etat que vous soumettrez au Préfet de la Gironde.

L'architecte des Bâtiments de France,  
Adjointe au chef de service

Mathilde HARMAND





# Avis de l'UDAP de la Gironde (33) sur le PLU de la commune de SAINT-SAUVEUR

18 février 2025

La commune de SAINT-SAUVEUR a arrêté l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du 26 novembre 2024.

## I. Sur les servitudes d'utilité publique

Le rapport de présentation présente en page 134 le patrimoine protégé au titre du code du patrimoine.

Il convient de rectifier le nom de monument historique tel qu'il l'est mentionné dans l'arrêté 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.

## II. Sur le règlement graphique

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 ».

## III. Sur le règlement écrit

La hauteur maximale des constructions destinées à l'exploitation agricole doit être réglementée.

Pour préserver les qualités patrimoniales, architecturales, urbaines et paysagères de la commune, il est nécessaire de prendre en compte les points suivants :

- 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).

Pour une meilleure compréhension des attendus, sont annexés au présent avis un modèle de règlement et une palette de couleur pour le bâti ancien.

## IV. Sur l'emplacement réservé

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.

## V. Sur le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Plusieurs éléments patrimoniaux méritent d'être ajoutés, comme :

- Le pigeonnier de la Garosse
- Les châteaux (Liversan, Lunch Moussas...)
- L'école

De plus, la localisation du château Peyrabon est erronée sur les cartographies.

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 :

- 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...).

**En conclusion**, le projet appelle un **avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations émises ci-avant**.

L'UDAP de la Gironde reste disponible pour apporter de plus amples précisions.



## **Annexe 1 - Exemple de règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions**

### **Règles générales**

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.

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.

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.

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.

### **Façades des constructions**

Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit.

Tous les matériaux bruts destinés à être enduits ou recouverts, tels que les briques creuses, parpaings, etc., doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement. L'emploi de matériaux précaires et des imitations de matériaux est interdite.

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.

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.

Les teintes brillantes sont interdites.

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-chaivre pourra être autorisé sous condition de respecter les détails architecturaux précités.

### **Constructions neuves et récentes**

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.

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.

Les enduits sont teintés dans la masse et de ton « pierre de Gironde » sans bande décorative de teinte contrastante. Les angles sont dressés sans baguette. Les élévations peuvent présenter des bardages de bois.

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.

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.

Les menuiseries extérieures (fenêtres, portes fenêtres, baies-vitrées, portes de garage et volets y compris les pentures métalliques) sont de teinte claire en évitant le « blanc pur ».

Les portes d'entrée sont de couleur sombre.

### **Constructions existantes**

Les extensions, rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...).

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) :

- les constructions en moellons recouverts d'enduits traditionnels 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.

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.

Les ouvertures créés ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou 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.

Les menuiseries neuves doivent être en bois ou en aluminium. 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 persiennés à l'étage. Ils ne comportent pas d'écharpe et sont battants ou repliés en tableau selon l'architecture du bâtiment. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les volets battants et roulants en aluminium coloré ou matière pastique 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.

Les portes d'entrée neuves ou en remplacement d'une porte ancienne sont réalisés en bois ou en aluminium.

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.

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.

Les portes de garages sont en bois ou en aluminium et à lames verticales peintes.

#### ***Devantures commerciales (hors zone d'activité)***

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).

Sur les maisons anciennes, des devantures en applique en bois, dans l'esprit de celles du XIXe siècle, ou en feuillure sont recommandées.

Les vitrines doivent être intégrées dans la composition architecturale générale, et se limiter au rez-de-chaussée.

Les matériaux plastiques sont interdits.

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.

Les dispositifs de fermeture doivent être placés à l'intérieur des magasins.

Lorsque des devantures en applique en bois du XIXe siècle ont été conservées, elles doivent être restaurées.

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.

## Toitures

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.

Pour les constructions neuves, les plans sont rectangulaires ou en "L", les inflexions étant exclues. 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 faîtage parallèle à l'axe longitudinal du plan. Les élévations construites sur limites séparatives présentent un pignon.

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.

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.

Les rives de toitures sont constituées 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.

Les avant-toits sont de finition simple. L'installation de sous-face en plastique ou en aluminium est interdite.

Les souches 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 noire cintrée, ou d'une plaque de pierre.

Toute création de cheminée est en maçonnerie enduite ou en pierre. Les conduits métalliques non recouverts sont interdits.

Les ouvrages de récupération des eaux pluviales (gouttières et zingueries de toitures) sont en zinc ou à défaut de teinte grise et de forme simple (gouttières 1/2 rondes, descentes rondes).

Afin d'en diminuer la perception, les fenêtres de toit sont de format maximum 0.8 x 1 m, de teinte foncée, posées 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 baies des étages inférieurs.

Dans le cadre d'une architecture de création et d'une réalisation d'une toiture terrasse, les émergences 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.

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).

### **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 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. 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.

### **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 « énergies 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.

### **Annexes et éléments divers**

Les constructions annexes sont en bois, de préférence traités 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 proportionnées 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.

### **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.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- 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'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.

Toutefois, en zone A ou N, et en limite séparative avec une zone A ou N, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- 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.

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"....).

### **Cas des bâtiments agricoles**

Les constructions et/ou extensions ne doivent pas conduire à créer des volumes uniques de hauteur ou de longueur disproportionnée par rapport à l'environnement bâti. L'impact des façades supérieures à 30 m est minimisé par des aménagements paysagers.

Le volume est simple ou bien composé de plusieurs volumes simples articulés, de façon à rediviser le volume global pour en limiter l'échelle.

La couverture est à deux pans symétriques.

La toiture est couverte en tuiles 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.

Les panneaux solaires, éléments très impactant 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.

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.

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.

## Annexe 2 - Exemple de palette de couleur indicative pour le bâti ancien

<b>Menuiseries</b>	Fenêtres, volets et portes vitrées :	
	Portes d'entrée, de grange et de garage	
<b>Ferronneries</b>	Grilles et portails	
<b>Enduits</b>	Enduits à la chaux	
<b>Bardages</b>	Bardages bois	<p>Pour les bardages bois, on privilégiera les essences de bois imputrescibles comme le mélèze, le douglas, le châtaignier...</p>
	Bardage métalliques	





**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer  
Service eau et nature  
Unité police de l'eau et des milieux aquatiques**

**Arrêté n°SEN 2022/08/05-152**

**portant révision de l'autorisation globale des prélèvements par Unité de Gestion du SAGE Nappes Profondes pour les ouvrages du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable et d'Assainissement de la région de SAINT – ESTEPHE**

**La Préfète de la Gironde**

**VU** le code de l'environnement, le Livre II - Titre I<sup>er</sup> - relatif à la protection de l'eau et des milieux aquatiques et notamment les articles L.215-13 relatif à la dérivation des eaux, L. 211-1, L211-3 et L. 214-1 et suivants et les articles R.211-1 à R.214-60 relatifs aux procédures d'autorisation et de déclaration ;

**VU** les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne approuvé le 10 mars 2022 ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 18 juin 2013 approuvant le S.A.G.E. « Nappes Profondes de Gironde » révisé ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 constatant la liste des communes incluses dans les zones de répartition des eaux ;

**VU** l'arrêté préfectoral en date du 11/06/1969 portant autorisation sur la création et l'exploitation du forage « FONT PETITE » situé sur la commune de SAINT ESTEPHE ;

**VU** l'arrêté préfectoral en date de 25/03/1985 portant autorisation sur la création et l'exploitation du forage « LE SABLONNET » situé sur la commune de SAINT SAUVEUR ;

**VU** l'arrêté préfectoral en date du 12/02/1986 portant déclaration d'utilité publique sur la délimitation des périmètres de protection du forage « LE SABLONNET » sur la commune de SAINT SAUVEUR ;

**VU** l'arrêté préfectoral n°SNER201/05/25-64 du 25/05/2011 portant sur la révision des autorisations globales de prélèvement ;

**VU** l'absence d'avis du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable et d'Assainissement de la région de SAINT – ESTEPHE au titre de la procédure contradictoire ;

**CONSIDÉRANT** que l'exploitation des ouvrages de prélèvement d'eau potable doit permettre d'assurer la protection des intérêts visés à l'article L. 211-1 du code de l'environnement afin de satisfaire aux exigences de la préservation des écosystèmes aquatiques et de la ressource en eau ;

**CONSIDÉRANT** la nécessité de protéger les nappes souterraines Miocène, Oligocène, Eocène et Crétacé qui couvrent l'essentiel des besoins en eau potable de la Gironde ;

**CONSIDÉRANT** que le SAGE « Nappes Profondes de la Gironde », avec notamment sa disposition 68 demande de mettre en œuvre un ajustement raisonnable des volumes maximums autorisés à prélever aux besoins et aux disponibilités des ressources ;

**CONSIDÉRANT** que le Code de l'urbanisme impose la compatibilité des documents d'urbanisme avec les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (article L130-1) ;

**CONSIDÉRANT** que le SAGE « Nappes profondes de la Gironde » précise dans sont PAGD (partie 4) les éléments à prendre en considération pour juger de la compatibilité d'un document d'urbanisme avec le SAGE, à savoir « la pression que feront peser sur les nappes du SAGE les modalités pratiques de l'alimentation en eau potable du territoire concerné par ces documents d'urbanisme » ;

**CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu d'actualiser l'arrêté préfectoral portant autorisation globale de prélèvement sus-cité ;

**CONSIDÉRANT** que le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable et d'Assainissement de la région de SAINT – ESTEPHE est tenu de respecter les prescriptions du présent arrêté et celles des arrêtés préfectoraux en vigueur portant sur la déclaration d'utilité publique pour la dérivation des eaux souterraines et la délimitation des périmètres de protection.

**SUR PROPOSITION** du directeur départemental des Territoires et de la Mer,

## ARRÊTE

### ARTICLE PREMIER

L'arrêté préfectoral n°SNER201/05/25-64 du 25/05/2011 portant sur la révision des autorisations globales de prélèvement est abrogé et remplacé par le présent arrêté.

### ARTICLE 2 - OBJET DE L'AUTORISATION

Le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable et d'Assainissement de la région de SAINT – ESTEPHE dénommé ci-après permissionnaire, est autorisé à prélever, par l'intermédiaire des forages et captages définis dans le tableau ci-après, des eaux destinées à l'alimentation humaine pour des volumes annuels maximums indiqués par unité(s) de gestion identifiée(s).

Pour l'exploitation des ouvrages, le permissionnaire doit se conformer aux dispositions du code de l'environnement, du code de la santé publique, de tous les arrêtés en vigueur relatifs à l'exploitation et la protection des captages.

### ARTICLE 3 – LES PRÉLÈVEMENTS AUTORISÉS PAR UNITÉ DE GESTION

Les volumes maximaux annuels autorisés sont :

Nom du captage	Identifiant BSS (Indice BSS)	Unité de Gestion	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /j	m <sup>3</sup> /an
FONT – PETITE (SAINT – ESTEPHE)	BSS001VZJY (Ancien BSS : 07548X0116)	EOCENE MEDOC	120	1 800	600 000
LANGUILEY (SAINT – ESTEPHE)	BSS001VZGV (Ancien BSS : 07548X0005)	EOCENE MEDOC	37	740	600 000
SABLONNET (SAINT – ESTEPHE)	BSS001VZEK (Ancien BSS : 07547X0068)	EOCENE MEDOC	150	1 800	600 000
<b>TOTAL : Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion EOCENE MEDOC</b>					<b>680 000</b>

#### 3.1. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES D'EXPLOITATION :

Dans le cas où les conditions d'exploitation imposent un dépassement des valeurs de débit ou volume journalier ou annuel (ou de passage en mode dégradé), le permissionnaire en informe immédiatement le Préfet (DDTM Police de l'eau, ARS) en précisant la cause (défaillance de captage, casse de réseau, pollution...) et les décisions prises. Il précise dès qu'elles sont connues les solutions retenues pour remédier à cette situation.

La CLE du SAGE Nappes profondes en est également informée et peut, à la demande de la DDTM, donner un avis sur ces dépassements.

#### 3.2. PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES D'EXPLOITATION :

- Tous les services d'eau doivent obligatoirement saisir et transmettre par voie électronique au système d'information SISPEA les indicateurs techniques et financiers (disposition 30 du SAGE « Nappes Profondes en Gironde »).
- L'autorité administrative a accès sur demande aux derniers bilans et actions menées dans le cadre des politiques d'économie d'eau.
- Le permissionnaire doit respecter les dispositions 27 à 29 du PAGD du SAGE « Nappes Profondes de Gironde » concernant ses obligations en termes de diagnostic de réseau, de plan d'action et de sectorisation de son réseau.
- Le permissionnaire s'engage dans la recherche de ressources de substitution, soit directement sur son territoire soit dans un cadre mutualisé à plus grande échelle.

#### **ARTICLE 4 : DÉCLARATION DES INCIDENTS OU ACCIDENTS**

Le permissionnaire est tenu de déclarer au Préfet (DDTM-police de l'eau) sans délai, dans les conditions fixées à l'article L.211-5 du code de l'environnement, les accidents ou incidents intéressant les installations, ouvrages, travaux ou activités faisant l'objet de la présente autorisation et qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L.211-1 du code suscités.

Sans préjudice des mesures que pourra prescrire le Préfet, le permissionnaire devra prendre ou faire prendre toutes dispositions nécessaires pour mettre fin aux causes de l'incident ou accident, pour évaluer ses conséquences et y remédier.

Le permissionnaire demeure responsable des accidents ou dommages qui seraient la conséquence de l'activité ou de l'exécution des travaux et de l'aménagement.

#### **ARTICLE 5 : DURÉE DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT**

La présente autorisation est accordée pour la durée d'exploitation des ouvrages mentionnés dans le présent arrêté. En cas de modification des ouvrages, de mise en service d'un nouvel ouvrage ou d'abandon d'un ouvrage existant, la présente autorisation doit être révisée.

#### **ARTICLE 6 : CARACTÈRE DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT**

L'autorisation est accordée à titre personnel, précaire et révocable sans indemnité de l'Etat exerçant ses pouvoirs de police.

Si, à quelque époque que ce soit, l'Administration décidait dans un but d'intérêt général, notamment du point de vue de la lutte contre la pollution des eaux et leur régénération, dans le but de satisfaire ou de concilier les intérêts mentionnés à l'article L.211-1 du code de l'environnement, de modifier d'une manière temporaire ou définitive l'usage des avantages concédés par le présent arrêté, le permissionnaire ne pourrait réclamer aucune indemnité.

Faute par le bénéficiaire de se conformer dans le délai fixé aux dispositions prescrites, l'administration pourra prononcer la déchéance de la présente autorisation et, prendre les mesures nécessaires pour faire disparaître aux frais du bénéficiaire tout dommage provenant de son fait, ou pour prévenir ces dommages dans l'intérêt de l'environnement, de la sécurité et de la santé publique, sans préjudice de l'application des dispositions pénales relatives au code de l'environnement.

Il en sera de même dans le cas où, après s'être conformé aux dispositions prescrites, le bénéficiaire changerait ensuite l'état des lieux fixé par la présente autorisation, sans y être préalablement autorisé, ou s'il ne maintenait pas constamment les installations en état normal de bon fonctionnement.

#### **ARTICLE 7 : TRANSFERT DE L'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT**

Si le bénéfice de la présente autorisation est transmis à une autre personne que celle qui est mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> du présent arrêté préfectoral, le nouveau bénéficiaire doit en faire la déclaration au Préfet, dans les trois mois qui suivent la prise en charge de l'ouvrage, de l'installation, des travaux ou des aménagements ou le début de l'exercice de son activité.

Cette déclaration mentionne, s'il s'agit d'une personne physique, les noms, prénoms et domicile du nouveau bénéficiaire et, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration. Le préfet en accuse réception dans un délai d'un mois. S'il entend s'opposer au transfert, le préfet notifie son refus motivé dans le délai de deux mois.

#### **ARTICLE 8 : MODIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS**

A la demande du bénéficiaire de l'autorisation ou à sa propre initiative, le Préfet peut prendre des arrêtés modificatifs ou complémentaires. Ces arrêtés peuvent fixer toutes les prescriptions additionnelles que la protection des éléments mentionnés à l'article L.211-1 du Code de l'Environnement rend nécessaires ou atténuer celles des prescriptions primitives dont le maintien n'est plus justifié.

#### **ARTICLE 9 : RÉSERVE DES DROITS DES TIERS**

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

#### **ARTICLE 10 : PUBLICATION ET INFORMATION DES TIERS**

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry - BP 90  
33090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 93 30 33  
ddtm-sner@gironde.gouv.fr www.gironde.gouv.fr

Une copie du présent arrêté est adressée à la commune de domiciliation du permissionnaire. L'arrêté est affiché en mairie des communes concernées par les autorisations prescrites pendant une durée minimale d'un mois. Un procès verbal de l'accomplissement de cette formalité est dressé par les soins des maires des communes concernées et transmis à la préfecture (DDTM) dans un délai d'un mois après la date de signature de l'arrêté.

Le présent arrêté sera consultable sur le site Internet de la Préfecture <http://www.gironde.gouv.fr>  
L'information des tiers s'effectue dans le respect du secret de la défense nationale, du secret industriel et de tout secret protégé par la loi.

#### **ARTICLE 11 : AUTRES RÉGLEMENTATIONS**

La présente autorisation ne dispense pas le permissionnaire de requérir les autorisations nécessitées par l'application d'autres réglementations, notamment celles susceptibles d'être exigées par le code de la santé publique et le code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 12 : DÉLAI ET VOIE DE RECOURS**

La présente décision peut être déférée au Tribunal Administratif de Bordeaux (9, rue Tastet - BP 947 - 33063 BORDEAUX CEDEX)

- en ce qui concerne la déclaration d'utilité publique, en application de l'article R 421-1 du code de justice administrative,
  - par toute personne ayant intérêt pour agir, dans un délai de deux mois à compter de son affichage en mairie.
- en ce qui concerne les servitudes publiques, en application de l'article R 421-1 du code de justice administrative :
  - par les propriétaires concernés dans un délai de deux mois à compter de sa notification.
- en ce qui concerne le code de l'environnement, en application des articles L 211-6, L.214-10, du code de l'environnement et dans les conditions prévues à l'article R.514-3.1 dudit code :
  - par le bénéficiaire, dans un délai de deux mois à compter de sa notification,
  - par les tiers, dans un délai d'un an à compter de la publication ou de l'affichage, ce délai étant le cas échéant prolongé jusqu'à la fin d'une période de 6 mois suivant la mise en activité de l'installation.

Toute personne peut également saisir dans un délai de deux mois à compter de la notification et de la publication du présent arrêté :

- le Préfet de Gironde d'un recours gracieux, le silence gardé par l'administration pendant plus de deux mois vaut décision de rejet,
- les ministres chargés de la santé et de l'environnement d'un recours hiérarchique ; le silence gardé pendant plus de deux mois vaut décision de rejet.

Cette personne dispose alors d'un délai de deux mois pour se pourvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux à compter de la date d'expiration de la période de deux mois ou à compter de la réponse explicite de l'administration.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télé-recours citoyens » accessible par le site internet <https://www.telerecours.fr/>.

#### **ARTICLE 13 : SANCTIONS**

- Obstacle à la mission de contrôle des fonctionnaires et agents habilités pour l'application du code de l'environnement

En application de l'article L.173-4 du code de l'environnement, est puni de six mois d'emprisonnement et de 15 000 € d'amende.

- Non-respect des prescriptions fixées par le préfet dans l'arrêté d'autorisation et les arrêtés complémentaires


En application de l'article L.173-3 (1°) du code de l'environnement, est puni de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 € d'amende.

#### **ARTICLE 14 : EXÉCUTION**

Madame la secrétaire générale de la préfecture de la Gironde,  
Monsieur le directeur départemental des Territoires et de la Mer,  
sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 93 30 33  
ddtm-sner@gironde.gouv.fr [www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr)

Fait à BORDEAUX, le 26 DEC. 2022  
La Préfète,



Fabienne BUCCIO



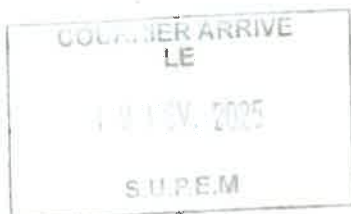


**Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde**

Le Directeur Départemental,

à

Monsieur le Directeur des Territoires  
et de la Mer de la Gironde  
SUAT/Unité planification  
Cité Administrative  
Rue Jules Ferry - BP 90  
33090 BORDEAUX Cedex



à l'attention de M. PONNOU DELAFFON

Bordeaux, le

- 7 FEV 2025

Groupement Opération Prévision  
Service Prévision  
GOP/PRS/RMU/PHE/NPS/A.1996/2025- 8306  
Vos réf.: V/Transmission en date du 9 janvier 2025  
Affaire suivie par le capitaine PEZET

**Objet : Plan Local d'Urbanisme – Arrêté du PLU  
Commune de SAINT SAUVEUR**

- P.J.** : - Fiches de contrôle des points d'eau incendie  
- Annexe « Les voies engins »  
- Annexe « Les voies échelles »  
- Annexe « Dispositifs de restriction d'accès »  
- Avis du SDIS au stade du Porter à Connaissance en date du 10 juin 2021

Par courrier cité en référence, vous sollicitez l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Sauveur au titre de l'arrêté.

Après examen des zonages proposés dans le projet, veuillez trouver mes observations venant en complément de celles formulées précédemment lors du porter à connaissance.

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 SDIS en date 10 juin 2021)

**1. Accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours**

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.

Les dispositifs de restriction d'accès devront être compatibles avec les principes évoqués dans l'annexe correspondante.

## **2. Prise en compte des risques majeurs dans les opérations d'aménagements**

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.

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.

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 produisent 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.

Liste des secteurs concernés par une problématique de débroussaillage à l'interface de la forêt et des zones urbanisées :

- 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.

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.

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.

**L'actualité récente des feux de forêts en Gironde renforce l'intérêt d'une bonne prise en compte des recommandations faites par mes services.**

## **3. Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)**

### **3.1. Réglementation applicable**

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.



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.

Ainsi, pour les niveaux de risque très faible et faible, le règlement permet d'accepter une DECI correspondant à 30 m<sup>3</sup>/h pendant 1 h, soit une réserve de 30 m<sup>3</sup> minimum à une distance maximale de 400 m (risque très faible) et 200 m (risque faible) du bâti à défendre.

Le RDDECI de la Gironde est consultable sur le site des services de l'Etat : <https://www.gironde.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite>

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 page 17.

### **3.2. État de la défense incendie existante**

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 lieux-dits dépourvus de toute défense incendie.

#### **3.2.1. Résultats de contrôle des PEI**

Il s'avère que sur le territoire communal de Saint Sauveur un certain nombre de PEI présente un débit disponible inférieur à 30 m<sup>3</sup>/h ou une capacité inférieure à 30 m<sup>3</sup> :

- PEI n°5 : route de la Naude, à l'angle de la route de la Chatole,
- 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.

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.

#### **Liste des lieux-dits dépourvus de défense incendie**

Il s'agit des secteurs dont certains bâtis sont situés à plus de 400 m d'un PEI :

- 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 Chatole, les hameaux isolés en bord de la Route Départementale 104E1 après le cimetière.

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 page 17.

### **3.3. Les secteurs à urbaniser pour lesquels une DECI est à prévoir**

#### **3.3.1. Zones à urbaniser relevant du risque très faible, faible, ordinaire ou important**

Zone 1 AUh Secteur Labrousse

#### **3.3.2. Zones à urbaniser relevant du risque particulier**

Concernant ces zones à urbaniser, la consultation de mes services, lors des instructions d'autorisations d'occupation du sol (demandes de permis de construire, de lotir, d'aménager), permettra d'apporter une réponse de DECI adaptée à chaque projet.

Mes services restent à votre disposition, pour tout conseil technique en matière de DECI.

### **4. 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.

PC  
  
Le Directeur Départemental,

Le Sous-Directeur Opérations  
Contrôleur Général Marc VERMEULEN

Lieutenant-Colonel Philippe HARGUINDEGUY

#### **Copies pour information à :**

- Monsieur le chef du Groupement Territorial Nord-Ouest
- Monsieur le chef du CIS St Laurent

## Feuille1

commune de Saint Sauveur							
N° Dans La Commune	Adresse	Type	pression bar	pression dyn	Débit 1 bar	débit max	Statut
1	D104 - Rue Du Centre / Che De La Carriere Au N°001	PI de 100	3.1		30	42	Public
2	D104 / Pce De Seilloux	PI de 100	3.1		30	51	Public
3	Rte De Labrousse (D104e3) Au N° 020 / Rte Du Clos	BI de 70	2.7		30	41	Public
4	D104e1 - Rte De Lescarjean Au N° 014	PI de 100	3.7	1.5	30	70	Public
5	Rte De La Naude / Rte De La Chatole	PI de 100	3.1		28	28	Public
6	D104e2 - Place Croix Sainte Anne	PI de 100	2.9		28	28	Public
7	Rte De La Naude Au N° 024 / Rte De Bichon	PI de 100	3.1		24	24	Public
8	Château Peyrabona Côté De La Réserve D Eau	PI de 70(65) + 2*45	2.8		25	25	Public
9	Ancienne Coopérative De Canterayne	PI de 100	2.7		30	31	Public
10	Rte Du Pin Franc Face Au N° 032 / Che De Creon	PI de 100	2.7		30	39	Public
11	La Garosse / D104e2	PI de 100	3.7		30	42	Public
12	D104 / Rte De Glomeau	PI de 100	2.8		30	42	Public
13	La Garosse - Centre De Loisirs	PI de 100	3.8		30	41	Public
29	Château Peyrabon Côté Est	Réserve non alimentée			Capacité 120		Public
31	Rte De La Lesque / Rue Du Centre D104	PI de 100	3.2		30	43	Public
32	Rte De La Lesque Face Au Terrain De Foot	PI de 100	2.9		30	43	Public
33	Rte De La Lesque Au N° 016	PI de 100	2.8		30	41	Public
34	Rte De Glomeau - Lot Hameau Bois De Creon -Transfo	PI de 100	3.1		30	38	Public
35	Lot Le Hameau Du Bois De Creon Au N° 014	PI de 100	3.1		30	46	Public
36	Rte De Glomeau Face Au N° 023	PI de 100	3.3		30	33	Public
42	D104e2 - Rte De La Garosse / Rte De Junlande	PI de 100	3.3		30	40	Public
43	Rte Du Junca Entre Le N° 015 Et Le N° 017	PI de 100	4.4	1.6		72	Public
44	D104e1 - Rte Du Junca Face Au N° 006	PI de 100	4.1	1.5		71	Public
45	Rte Du Terrier De Lafon Au N° 009	PI de 100	3.1		30	42	Public



**OBJET**

Elles permettent le déplacement et le stationnement des véhicules d'incendie et de secours normalisés.

**RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES**

Arrêté du 25 juin 1980 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ERP. (art. CO2- §1)

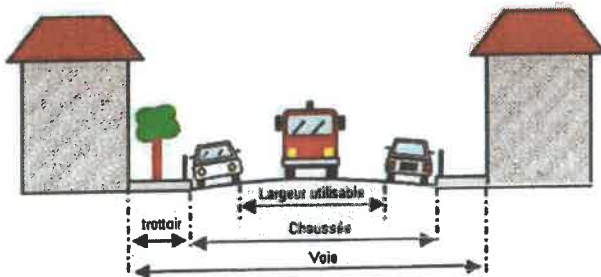
Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation (art.4-A).

**DISTANCE CONSTRUCTION - VOIE ENGIS**

En dehors de toute réglementation plus contraignante (ERP, habitat collectif, installations classées, etc), les engins de lutte contre l'incendie doivent pouvoir s'approcher à moins de 60 mètres de l'entrée de tout bâtiment.

**CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES VOIES**

La « voie engins » est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes :



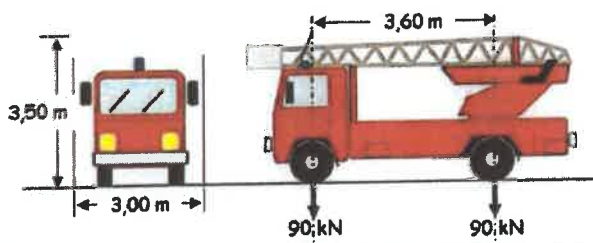
► **Largeur utilisable :  $\geq 3$  mètres**  
(bandes réservées au stationnement exclues)

► **Force portante**

- calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons
- avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu,
- ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum

► **Résistance au poinçonnement**

- 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m<sup>2</sup>

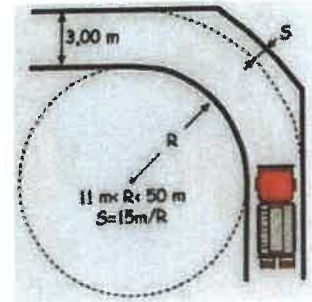


► **Rayon intérieur minimum de braquage :**

$R > 11$  mètres

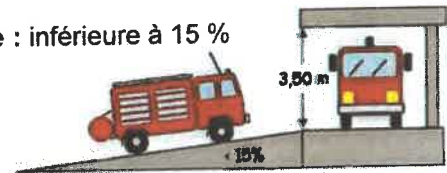
► **Sur largeur**

$S = 15/R$  dans les virages de rayon inférieur à 50 m (S et R exprimés en mètres)



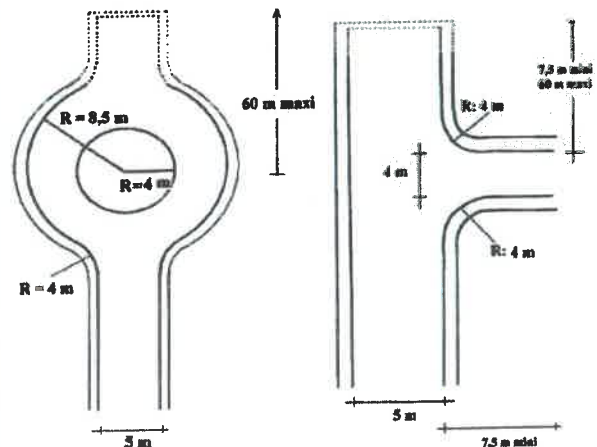
► **Hauteur libre de passage : 3,50 mètres**

► **Pente : inférieure à 15 %**

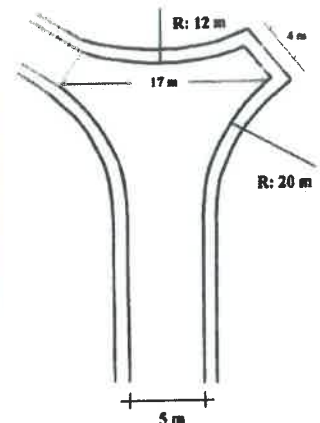


► **Voie en cul de sac > 60 mètres**

La voie doit permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



Si le cul de sac ne dessert qu'un seul logement ; sa largeur minimale sera de 3 mètres et le demi-tour pourra être aménagé sur la parcelle.





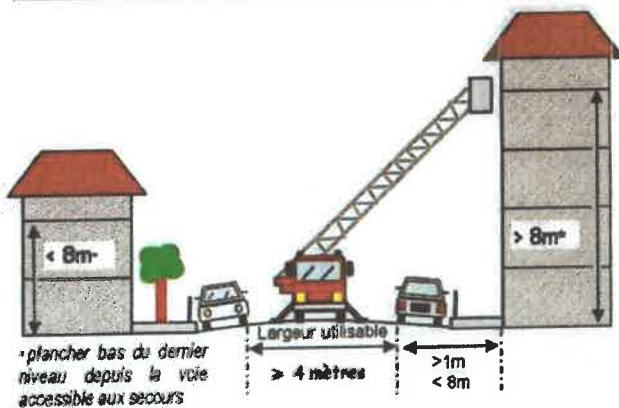
## OBJET

Les échelles empruntent les « voies engins » pour se déplacer. Mais elles doivent disposer de « voies échelles » pour permettre leur mise en station au droit des façades des bâtiments. Elles doivent pouvoir accéder aux différents niveaux, supérieurs à 8 mètres et inférieurs à 28 mètres (échelle de 30 mètres).

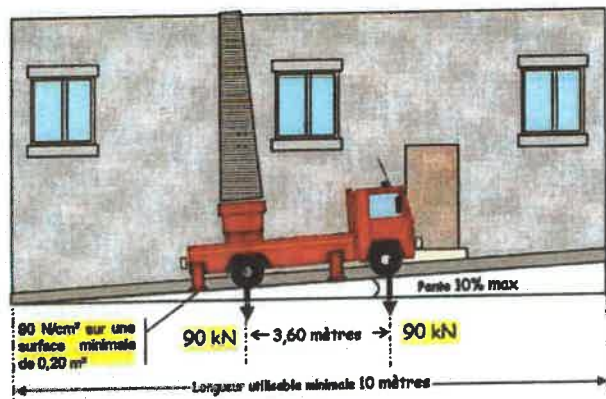
## RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Arrêté du 25 juin 1980 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (art. CO2- §2 « section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes »).
- Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation (art.4-A- voie utilisable pour la mise en station des échelles).

## CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES VOIES



- ▶ **Largeur utilisable :  $\geq 4$  mètres**  
(bandes réservées au stationnement exclues)  
Lorsque la voie est en impasse, la largeur utilisable doit être portée à au moins 7 mètres pour les Etablissements Recevant du Public.
- ▶ **Longueur utilisable :  $\geq 10$  mètres**
- ▶ **Distances vis-à-vis des façades**
  - voie échelle en parallèle :  $> 1\text{m}$  et  $< 8\text{m}$
  - voie échelle perpendiculaire :  $< 1\text{m}$
- ▶ **Pente de la section de mise en station  $\leq 10\%$**
- ▶ **Force portante :**
  - calculée pour un véhicule de 160 kilos newtons



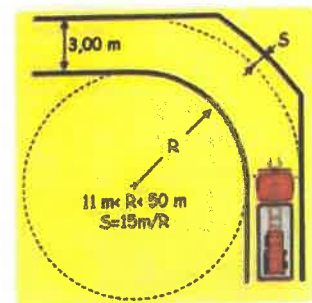
- avec un maximum de 90 kilos newtons par essieu,
- ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum
- ▶ **Résistance au poinçonnement :**  
80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m<sup>2</sup>

## ▶ Rayon intérieur minimum de braquage :

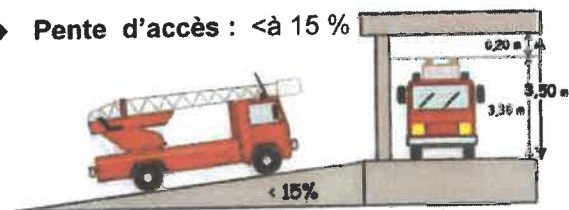
$R > 11$  mètres

## ▶ Sur largeur :

$S = 15/R$  dans les virages de rayon inférieur à 50 m (S et R exprimés en mètres)



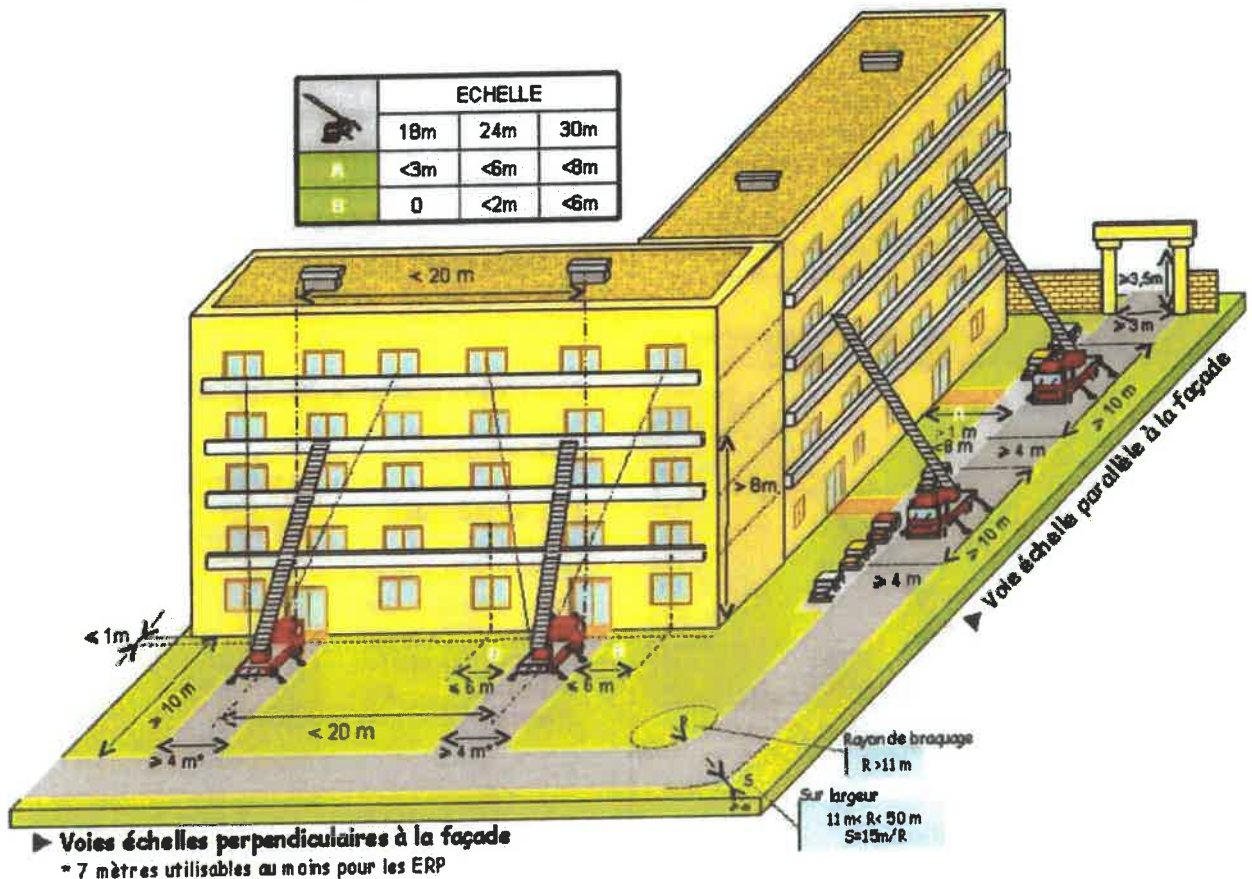
## ▶ Hauteur libre de passage : 3,50 mètres

▶ Pente d'accès :  $< 15\%$ 

## ▶ Disposition par rapport à la façade

La disposition des « voies échelle », parallèles ou perpendiculaires aux façades doit permettre à une échelle aérienne d'atteindre toutes les baies situées entre 8 et 28 mètres, soit directement ou par des balcons ou terrasses à partir de points d'accès distants de moins de 20 mètres.

SCHEMA GENERAL CARACTÉRISTIQUES



► Voies échelles perpendiculaires à la façade  
 ~ 7 mètres utilisables au moins pour les ERP



## DISPOSITIFS DE RESTRICTION D'ACCÈS

Les équipements, mobiliers et dispositifs destinés à restreindre ou condamner l'accès aux véhicules ou aux personnes (voir exemples ci-contre) doivent faire l'objet d'une maintenance régulière.

Afin de permettre l'intervention des secours, ils doivent être **manoeuvrables ou manoeuvrés, à tout moment et sans délais**, par l'une des solutions suivantes :



**SYSTÈME D'OUVERTURE OU DE DÉVERROUILLAGE** manoeuvrable avec la clé multifonction (normée NF S61-580) en dotation des véhicules d'incendie et de secours du SDIS 33 ;



**DISPOSITIF FRAGILISÉ, SÉCABLE, ET REPÉRABLE** par les sapeurs-pompiers permettant l'ouverture ou le déverrouillage ;



**DISPOSITIF D'OUVERTURE MANUELLE OU COMMANDABLE À DISTANCE** mis en oeuvre par le gestionnaire du dispositif de restriction ou les occupants du site, sur simple demande des sapeurs-pompiers qui se présentent sur les lieux ou sur demande téléphonique du Centre de Traitement de l'Alerte (18/112)\*.

Les systèmes électriques doivent être à « sécurité positive » en cas de rupture de l'alimentation ou dysfonctionnement.

\* uniquement pour les collectivités, établissements, sites, à risques particuliers répertoriés par le SDIS 33 et disposant d'une veille permanente.



PORTAL-D'ACCÈS



CAENAS-POMPIER



BORNE ESCAMOTABLE



LA MISE À DISPOSITION PREVENTIVE DE BADGES, CLES, CODE D'ACCES SPÉCIFIQUES N'EST PAS ACCEPTÉE.

TOUTEFOIS, IL EST POSSIBLE DE COMMUNIQUER UN CODE D'ACCÈS LORS DE L'APPEL DES SECOURS (18 OU 112).

# LES OUTILS COMPATIBLES

## EN DOTATION DES VÉHICULES DU SDIS 33

### 1 LE COUPE BOULON

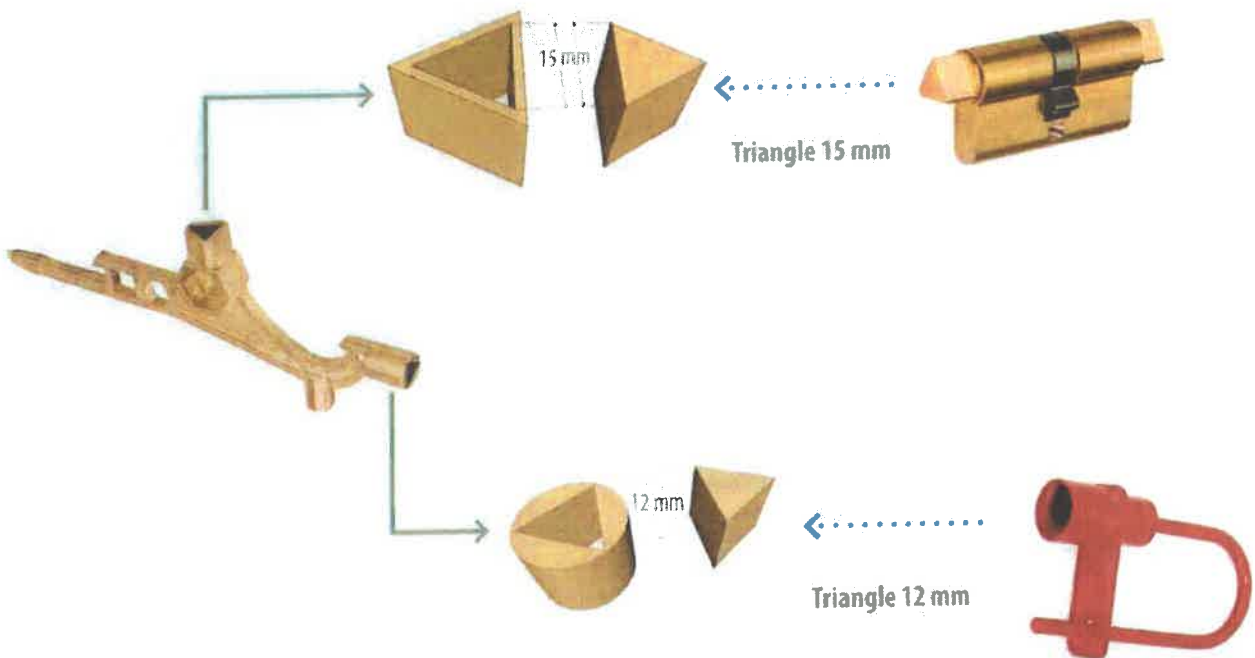


Le coupe boulon permet de sectionner un maillon de chaîne ou à défaut un cadenas d'un diamètre de 10 à 12 mm.



LA RESPONSABILITÉ DU SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS NE SAURAIT ÊTRE ENGAGÉE SUITE A UN RETARD DANS LE DEPLOIEMENT DES SECOURS LIÉ A LA PRÉSENCE DE DISPOSITIFS DE RESTRICTION D'ACCÈS.

### 2 LA CLÉ MULTIFONCTION « POLYCOISE »





**Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde**

**Le Directeur Départemental,**

à

**Monsieur le Directeur Départemental  
des Territoires et de la Mer  
SUAT/Unité planification  
Cité Administrative  
Rue Jules Ferry - B.P. 90  
33090 BORDEAUX Cedex**

à l'attention de *M. PONNOU DELAFFON*

Bordeaux, le **10 JUIN 2021**

Groupement Opération Prévision  
Service Prévision  
GOP/PRS/RMU/PHE/NPS/A.28815/2021- 51008  
Vos réf. : V/Transmission en date du 22 mars 2021  
Affaire suivie par le capitaine PEZET et lieutenant MOTHEs

**Objet : Plan Local d'Urbanisme - Porter à Connaissance  
Commune de SAINT-SAUVEUR**

**P.J. :** - Fiches de contrôle des Points d'Eau Incendie (PEI)  
- Annexe « Les voies engins »  
- Annexe « Les voies échelles »  
- Annexe « Dispositifs de restriction d'accès »

Par courrier cité en référence, vous sollicitez l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours sur la défense incendie de la commune de Saint-Sauveur dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme au titre du Porter à Connaissance.

**1. Accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours**

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.

Les dispositifs de restriction d'accès devront être compatibles avec les principes évoqués dans l'annexe correspondante.

**2. Prise en compte des risques majeurs**

La commune est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposée aux risques d'inondation, nucléaire et feux de forêt. Il convient donc d'annexer au PLU les éventuels plans de prévention des risques approuvés par l'autorité préfectorale.

Saint-Sauveur étant une commune classée à dominante forestière, 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 20 avril 2016, les règles de débroussaillage doivent être incluses dans le règlement du plan local d'urbanisme.

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 c'est dans ces zones que se produisent 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.

Les lieux-dits Glomeau, le Mas des Chèvres, Sainte-Eulalie, La Colonie, la route de Glomeau et la route du Pin Franc sont des secteurs concernés par une problématique de débroussaillage à l'interface de la forêt et des zones urbanisées.

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.

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.

### **3. Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)**

#### **3.1. Réglementation applicable**

La DECI doit permettre de disposer des ressources en eau nécessaires à la lutte contre les incendies. Elle doit être dimensionnée en fonction du niveau de risque évalué par le SDIS.

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.

Ce règlement adapte le dimensionnement de la défense incendie en fonction 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. Ainsi, pour les niveaux de risque très faible et faible, le règlement permet d'accepter une DECI correspondant à 30 m<sup>3</sup>/h pendant 1 h, soit une réserve de 30 m<sup>3</sup> minimum à une distance maximale de 400 m (risque très faible) et 200 m (risque faible) du bâti à défendre.

Le RDDECI de la Gironde est consultable sur le site des services de l'Etat : <https://www.gironde.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite>

### **3.2. État de la défense incendie existante**

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 lieux-dits dépourvus de toute défense incendie.

#### **3.2.1. Résultats de contrôle des PEI**

Il s'avère que sur le territoire communal de Saint-Sauveur, un PEI présente un débit disponible inférieur à 30 m<sup>3</sup>/h ou une capacité inférieure à 30 m<sup>3</sup> :  
PEI n°7, situé 24 route de la Naude.

Conformément au RDDECI de la Gironde, ce PEI n'est pas utilisable 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 ce PEI par d'autres solutions techniques.

#### **3.2.2. Liste des lieux-dits dépourvus de défense incendie**

Il s'agit des secteurs dont certains bâtis sont situés à plus de 400 m d'un PEI :  
Bel Air, le Deves, Lieugean, le Mas des Chèvres, La Colonie, Sainte-Eulalie, ainsi qu'une partie de la route de la Chatole et la D104E1 après le cimetière.

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 page 17.

## **4. Schéma Communal de DECI (SCDECI) (facultatif)**

Afin d'avoir une vision prospective de la défense incendie, la collectivité peut faire le choix, de réaliser un Schéma Communal de DECI. Ce document facultatif d'analyse et de planification de la DECI permettra :

- ✓ de réaliser un état des lieux précis de la DECI existante,
- ✓ d'établir un bilan des écarts au règlement départemental de DECI,
- ✓ de définir des priorités d'équipements,
- ✓ de corréler le plan d'équipements de DECI aux projets de développements urbains.

Pour réaliser ce SCDECI, il est possible de récupérer le positionnement des PEI du territoire sous forme de données SIG (Système d'Information Géographique).


A ce sujet, le système d'information géographique, dont le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde bénéficie, s'avère être mutualisé au travers d'un partenariat inter-services placé sous l'égide d'un Groupement d'Intérêt Public dénommé Aménagement du Territoire et Gestion des Risques (GIP ATGeRI), implanté sur Bordeaux.

En conséquence, la collectivité peut se rapprocher de cette entité (05.57.85.40.42) afin d'étudier les modalités pratiques d'une mise à disposition des données souhaitées.

Mes services restent à votre disposition, pour tout conseil technique en matière de DECI et pour apporter son aide dans la démarche d'élaboration du SCDECI.

#### **5. Modification du Plan**

Tout projet ultérieur de modification doit faire l'objet d'une consultation du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Le Directeur Départemental,  
  
Contrôleur Général  
Jean-Paul DECELLIERES

Copies pour information à :

- Monsieur le chef du Groupement Territorial Nord-Ouest
- Monsieur le chef du CIS St Laurent Médoc

**Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde**

**Date : 16/10/2017      Commune : ST SAUVEUR      Représentants : Mairie N      Gestionnaire réseau N**  
**Tournée ressources en eau n° : 2017-STSAU-003-STLA      Autres services :**  
**C.I.S : ST LAURENT MEDOC      Matériel de Contrôle : Casomobile**  
**saint sauveur 2**

N°	Type	Adresse	Débit maximum	Débit à 1 bar	Pression dynamique	Pression statique	Capacité	Codes Anomales	Etat
1	PI100	RUE DU CENTRE FACE AU N° 038 / CHE DE LA CARRIERE	70	50	0.5	3.5		11	Disponible
2	PI100	RUE DU CENTRE / RUE DES ECOLES	90	60	1.0	3.6			Disponible
3	BI70	RTE DE LABROUSSE FACE AU N° 020 / RTE DU CLOS	66	64	1.5	3.5			Disponible
4	PI100	RTE DE LESCARGEAN (D104E1) AU N° 005	70	55	0.5	4.0			Disponible
5	PI100	RTE DE LA NAUDE AU N° 001	36	20	0.0	3.0			Disponible
6	PI100	RTE DE GUERIN (D104E2) FACE AU N° 012	51	38	0.0	2.0			Disponible
7	PI100	RTE DE LA NAUDE AU N° 024 / RTE DE BICHON	30	20	0.0	3.4			Disponible
8	PI70	CHÂTEAU PEYRABON	40	30	1.0	3.5			Disponible
9	PI100	CAVE COOPERATIVE DE CANTERAYNE	40	36	0.0	3.4			Disponible
10	PI100	RTE DU PIN FRANC FACE AU N° 032 / CHE DE CREON	70	44	0.5	3.4			Disponible

**Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde**

**Date : 16/10/2017      Commune : ST SAUVEUR**

**Tournée ressources en eau n° : 2017-STSAU-002-STLA**

**Gestionnaire réseau N**

**Représentants : Mairie N**

**C.I.S : ST LAURENT MEDOC**

**Autres services :**

**saint sauveur 1**

**Matériel de Contrôle : Casomobile**

N°	Type	Adresse	Débit maximum	Débit à 1 bar	Pression dynamique	Pression statique	Capacité	Codes Anomalies	Etat
11	PI100	RTE DE LA GAROSSE	54	28	0,0	3,0			Disponible
12	PI100	RTE DE GLOMEAU / RTE DU BOIS DE CREON	61	37	0,0	2,0			Disponible
13	PI100	CENTRE DE LOISIR DE LA GAROSSE	51	28	0,0	3,0			Disponible
29	R	CHÂTEAU PEYRABON					120		Disponible
31	PI100	RTE DE LA LESQUE / RUE DU CENTRE	100	70	1,3	4,0			Disponible
32	PI100	RTE DE LA LESQUE FACE AU STADE	85	64	1,3	4,0			Disponible
33	PI100	RTE DE LA LESQUE AU N° 016	91	38	0,0	3,0			Disponible
34	PI100	LOT LE HAMEAU DU BOIS DE CREON - TRANSFO	68	38	0,5	3,0			Disponible
35	PI100	LOT LE HAMEAU DU BOIS DE CREON	60	41	0,0	2,2			Disponible
36	PI100	RTE DE GLOMEAU FACE AU N° 023	50	30	0,0	2,0			Disponible