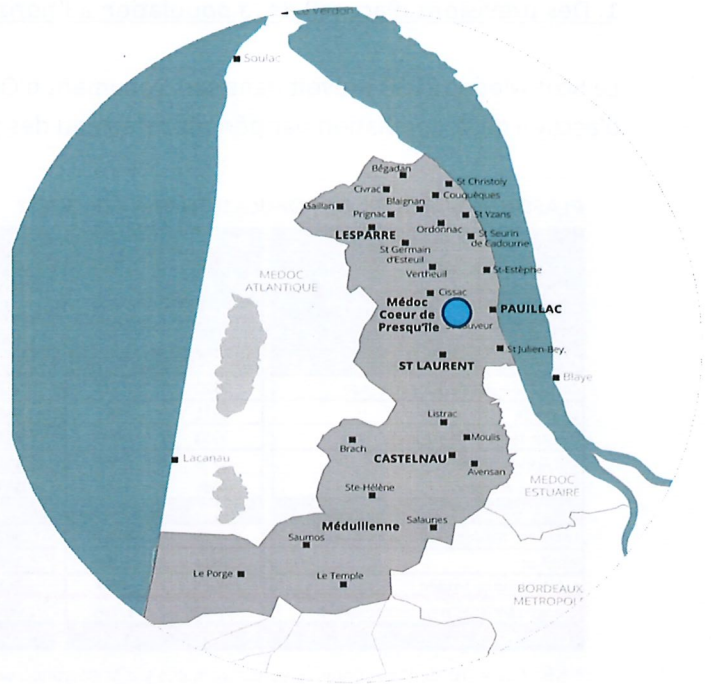


Commission d'Urbanisme

En date du 20 Février 2025

Projet arrêté d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-SAUVEUR

Demande d'avis au titre des Personnes Publiques Associées et concertées au titre de l'article L.143-20 du Code de l'Urbanisme



Préambule

La commission urbanisme du SMERSCoT se réunit en date du 20 février 2025 à Brach, pour émettre un avis conforme au titre des articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme qui définissent les Personnes Publiques Associées (PPA) stipule que « pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales, est associé (...) l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan ou de la carte est situé dans le périmètre de ce schéma ».

La demande a été reçue par mail le 20 décembre 2024. Le SMERSCoT dispose d'un délai de trois mois pour rendre un avis sur ce dossier, qui est réputé favorable à l'expiration de ce délai, soit le 20 mars 2025.

Compte tenu que le SMERSCoT a été associé de manière très étroite à chaque phase du projet sur l'invitation de la commune, et de manière volontaire durant des phases de rendus intermédiaires ou des réunions de pré-validation, entre les représentants élus de la commune, le bureau d'étude et le syndicat du SCoT, cette note d'examen propose d'analyser le projet de l'au regard des orientations et objectifs du Schéma de cohérence territorial Médoc 2033.

Analyse du projet au regard du Scot Médoc 2033

1. Des prévisions d'accueil de la population à l'horizon de votre Plan Local d'Urbanisme :

Le Scot Médoc 2033 prévoit dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O) page 51, un plafond d'accueil de la population par périodes (tableau des prévisions ci-dessous).

PLAFONDS D'ACCUEIL DE POPULATION PAR PERIODES*

EPCI / Armature territoriale <small>sources : mise à jour des populations municipales</small>	Projections théoriques 2014-2020		Ventilations 2020-2028			Ventilations 2028-2036		
	Population 2014	Projections 2020***	Plafonds population 2028	Gains annuels moyens	TCAM indicatifs	Plafonds population 2036	Gains annuels moyens	TCAM indicatifs
CC Médocillienne	19516	22192	25756	446	2,0%	28619	358	1,3%
Castelnau-de-Médoc / Avensan	7120	8176	9578	176	2,1%	10938	170	1,7%
Le Porze	2721	3093	3593	62	2,0%	3718	16	0,4%
Sainte-Hélène / Salaunes	3533	4019	4671	81	2,0%	5084	52	1,1%
Villages forestiers	1706	2030	2462	54	2,7%	2763	38	1,5%
Villages viticoles	4436	4874	5452	73	1,5%	6116	83	1,4%
CC Médoc Cœur de Presqu'île	29499	31635	34480	356	1,1%	37881	425	1,2%
Lesparre-Médoc / Gaillan en Médoc	7815	8721	9924	151	1,7%	11203	160	1,5%
Pauillac	4924	5350	5918	71	1,3%	6783	108	1,7%
Saint-Laurent-Médoc	4517	4859	5316	57	1,2%	5851	67	1,2%
Villages Médoc Cœur de Presqu'île	12243	12705	13322	77	0,6%	14044	90	0,7%
TOTAL SMERSCOT	49015	53827	60236	802	1,48%	66500	783	1,24%

* NB : 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.

** Villages forestiers : Saumos, Le Temple, Brach - Villages viticoles : Moulis-en-Médoc, Listrac-Médoc - Villages Cœur de Presqu'île : Saint-Julien-de-Beychevelle, Saint-Sauveur, Saint-Estèphe, Cissac-Médoc, Vertheuil, Saint-Germain d'Esteuil, Saint-Seurin de Cadourne, Ordonnac, Saint-Yzans-de-Médoc, Blaignan, Prignac-en-Médoc, Couquèques, Saint-Christoly-Médoc, Civrac-en-Médoc, Bégadan.

Extrait du D.O.O du Scot Médoc 2033 p.51

Ce tableau synthétique des gains de population pour la période 2020-2028, indique pour la CDC Médoc Cœur de Presqu'île un plafond de population de 34 480 habitants soit + 356 habitants/an maximum, repartis de la façon suivante :

- Entre les 2 pôles structurants de Lesparre-Médoc/Gaillan-en-Médoc : 151 Habitants/an et Pauillac : 71 habitants/an, soit un TCAM de 1,7 % et 1,3 % ;
- 57 habitants/an pour le pôle d'appui de Saint-Laurent-Médoc, soit un TCAM de 1,2 % ;
- 77 habitants/an pour les 14 villages Médoc Cœur de Presqu'île, soit un **TCAM de 0,6 %** sur la période 2020-2028.

Les villages Médoc Cœur de Presqu'île dont fait partie la ville de SAINT-SAUVEUR, sont soumis à un potentiel de développement commun dont la répartition peut être différente sous réserve d'un accord écrit entre les 14 communes que sont : Saint-Julien-Beychevelle, Saint-Sauveur, Saint-Estèphe, Cissac-Médoc, Vertheuil, Saint-Germain d'Esteuil, Saint-Seurin de Cadourne, Ordonnac, Saint-Yzans-Médoc, Blaignan-Prignac, Couquèques, Saint-Christoly-Médoc, Civrac-en-Médoc, Bégadan.

Le Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) pour l'accueil de la population est considéré sur deux période :

- Une première période allant de 2020 jusqu'à 2028 : 0,6%
- Une seconde période allant de 2028 jusqu'à 2036 : 0,7 %

Compte tenu de l'entrée en vigueur de votre Plan Local d'Urbanisme pour l'année 2026, il est possible de pondérer ces taux notamment sur la période d'exécution de ce dernier à savoir 2026-2036.

Le taux de TCAM qui pourrait être appliqué en l'espèce est de 0,6% sur les années 2026-2027 et de 0,7 % sur la période allant de 2027 à 2036 soit un TCAM moyen de 0,68 % pour votre commune.

Il ressort de votre projet de rapport de présentation **IV.2. UN PROJET QUI REpond AUX BESOINS IDENTIFIÉS** (p.188), que « *Le projet de la commune de Saint-Sauveur, fondé sur un TCAM limité à 0,75% à l'échéance des 10 prochaines années s'inscrit en compatibilité avec les attendus du Scot Médoc 2033.* ».

La différence entre le TCAM projeté pour votre commune (0,75 %) et le TCAM sur la durée de validité de votre PLU (0,68 %), ne serait que de 0,07 %, ce qui n'entre pas en conflit avec les plafonds mentionnés dans le Scot Médoc 2033 pour le motif que : les 14 communes précitées n'ont pas la même capacité à se développer sur le territoire.

Ces prévisions démographiques tiennent compte d'une plus faible démographie envisagée sur les 6 villages dont la carte communale est en cours d'élaboration.

Au regard de ces éléments, le SMERSCoT Médoc 2033 rend un avis favorable à votre Plan Local d'Urbanisme sur ce point.

2. Dans le cadre de la production de logements :

Le SCoT Médoc 2033 distingue aux termes de son Document d'Orientations et d'Objectifs une production de logements par EPCI, et par armature territoriale identifiées.

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR PERIODE, TOUS GISEMENTS CONFONDUS

EPCI / Armature territoriale	2020-2028		2028-2036	
	Croissance annuelle moyenne population	Objectifs annuels moyens production logements	Croissance annuelle moyenne population	Objectifs annuels moyens production logements
CC Méduillienne (hypothèse 2,25 pers/ménage en 2036)	2,0%	251	1,3%	217
Castelnau-de-Médoc / Avensan	2,1%	95	1,7%	98
Le Porge	2,0%	44	0,4%	23
Sainte-Hélène / Salaunes	2,0%	53	1,1%	39
Villages forestiers	2,7%	26	1,5%	19
Villages viticoles	1,5%	33	1,4%	38
CC Médoc Cœur de Presqu'île (hypothèse 2 pers/ménage en 2036)	1,1%	251	1,2%	294
Lesparre-Médoc / Gaillan en Médoc	1,7%	93	1,5%	101
Pauillac	1,3%	47	1,7%	67
Saint-Laurent-Médoc	1,2%	38	1,2%	45
Villages Médoc Cœur de Presqu'île	0,6%	73	0,7%	81
TOTAL SMERSCOT	1,48%	502	1,24%	511

* NB : Ces valeurs constituent des plafonds nécessaires au maintien des équilibres du projet ; chaque commune peut fixer dans son document d'urbanisme des perspectives inférieures dans une logique de maîtrise de l'urbanisation.

Extrait du D.O.O du Scot Medoc 2033 p.52

Il est également précisé que « *la répartition des enveloppes démographiques, foncières et résidentielles, au sein des bipôles et groupements de communes fasse l'objet d'un travail partagé entre les EPCI et les communes concernées ; ce travail doit être investi comme un vecteur d'échanges et de régulation collective dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT.* »

La production de logements est pleinement intégrée dans l'objectif 3-1 du D.O.O qui est « Répondre aux besoins en logements liés au maintien et à l'accueil de la population » qui prescrit :

« >P.3.1.1 – Produire 452 logements neufs par an entre 2020-2028 et 461 logements neufs par an sur 2028-2036 (ces valeurs sont à considérer comme des « plafonds ») :

-sur la CC Méduillienne (52% des gains de population escomptés), **246 logements neufs par an entre 2020-2028 / 212 logements par an sur 2028-2036**

-sur la CC Médoc Cœur de Presqu'île, (48 % des gains de population escomptés), **206 logements neufs par an entre 2020-2028 / 249 logements par an sur 2028-2036 »**

Ainsi, les objectifs de production annuelle de logements tous gisements confondus pour les 14 villages Médoc Cœur de Presqu'île sont :

- Pour la période 2020-2028 : 73 logements
- Pour la période 2028-2036 : 81 logements

Ces objectifs peuvent être interprétés et pondérés depuis la période 2026 (entrée en vigueur de votre PLU) jusqu'en 2036, ce qui donnerait une moyenne de 79,4 logements par an pour les villages forestiers, soit pour la commune de SAINT-SAUVEUR une production annuelle tous gisements confondus de 5,67 logements par an, soit une production de 5,7 logements/an.

Votre projet de production de 50 logements neufs + 7 logements en renouvellement urbain, s'avère être en cohérence avec les prescriptions et objectifs du Scot Médoc 2033.

Il est néanmoins essentiel de favoriser le renouvellement urbain et la reconquête du parc vacant en priorité sur votre commune, bien que votre taux de vacance reste relativement faible au regard des autres communes de votre Communauté de Communes.

3. Dans le cadre de la densification et renouvellement de l'habitat :

Les efforts menés dans votre projet de Plan Local d'Urbanisme sur la production de logements en renouvellement urbain de 7 logts à N+10, ainsi que les travaux relatifs la densification urbaine sur votre commune sont appréciés.

Les objectifs fixés de densification et renouvellement de l'habitat projetés par votre Plan Local d'Urbanisme entrent en compatibilité avec les objectifs 3-7 du DOO du Scot Médoc 2033 et entre en cohérence avec la loi Climat et Résilience du 22 Août 2021.

4. Dans le cadre de la trame verte et bleue et lisières urbaines :

Trame verte :

Il résulte de l'objectif 1-1 – « Créer une trame paysagère, support de la trame verte, bleue et pourpre » du Document d'Orientations et d'Objectifs p.23 et suivantes que les documents d'urbanisme doivent faire apparaître sur les documents graphiques (plan de zonage) les grands ensembles naturels ou agricoles qui constituent les fondements de paysages médocains : la forêt des landes et les forêts mixtes, le vignoble, les prairies d'élevage ou de fauche, les terres maraîchères, les zones humides, les marais, les landes rases, les lagunes, les cordons dunaires. Ils seront cartographiés précisément dans les documents d'urbanisme afin d'avoir conscience de leur emprise, de ne pas les morceler et de préserver leur intégrité et leur cohérence.

Ils sont décrits et cartographiés précisément dans le rapport de présentation des documents d'urbanisme, traduits dans le plan de zonage par des indices de zones adaptés à leur vocation, et déclinés dans le règlement par des dispositions appropriées pour leur préservation.

Il impose également l'identification des espaces naturels de liaison entre deux grands espaces et leur protection, ainsi que le développement des typologies bâties en lisière urbaines à l'interface des espaces bâtis et des espaces naturels et agricoles.

Trame bleue :

Cartographie et suivi des zones humides

Le SCOT préconise « dans les documents d'urbanisme et dans le cadre du Diagnostic du document « d'identifier et cartographier l'ensemble du réseau hydrographique (...) » (p.38 du DOO)

Cette prescription est complétée en p.40 du DOO par la prescription 2.2.2.1 qui prévoit que « dans le cadre du zonage tous les milieux humides, et notamment les lagunes, seront cartographiés et strictement protégés ».

Gestion des eaux pluviales au sein de nouveaux projets

Le Scot Médoc 2033 préconise p.38 du D.O.O :

- La mise en place d'un démarche d'évitement pour les zones à enjeux se traduisant par une démarche d'évitement ERC – éviter, réduire, compenser) et évaluer les risques d'impacts liés au développement de l'habitat, des zones d'activité et des infrastructures ; ces impacts pouvant se faire via des rejets directs mais aussi via le ruissellement des eaux pluviales ;
- Une « gestion d'eau à la parcelle en évitant les rejets directs d'eaux de ruissellement des zones imperméabilisées dans le milieu naturel... ».

A la lecture de votre Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la trame verte et bleue a bien été cartographiée et clairement intégrée dans votre commune tant dans les hameaux que le secteur du Bourg, et entre donc en parfaite compatibilité avec les objectifs fixés par le Scot Médoc 2033.

Lisières urbaines :

Le Scot Médoc 2033 prescrit dans son DOO p.29 Objectif 1-4 intitulé « Maintenir et Préserver la qualité des paysages viticoles, prescription « P.1.4.4 - Soigner les lisières urbaines des villages et bourgs »

- privilégier des clôtures végétales en limite de village, en interdisant les haies monospécifiques persistantes
- prévoir une zone de retrait des espaces bâtis de 30 mètres au minimum pour limiter les effets des traitements phytosanitaires. Cette zone non bâtie est à définir dans les limites de l'assise foncière du projet d'aménagement ou d'extension de l'urbanisation, des zones AU et des zones U. Elle pourra servir pour la gestion alternative des eaux pluviales ou pour le maintien d'une continuité des corridors écologiques.

Il est à noter que cette règle a correctement été intégrée dans le rapport de présentation p.117 paragraphe « LA POLLUTION LIEE AUX PRODUITS PHYTOSANITAIRES », mais que ces préconisations valent également pour les constructions nouvelles situées en zones Urbaines (U), en contact direct avec les zones agricoles.

Pour conclure sur ces éléments, nous pouvons souligner les efforts de cartographie des zones humides au sein de la commune ainsi que dans le cadre de leur OAP sur le secteur de Labrousse, notamment par le biais d'une gestion d'eaux pluviales à la parcelle comme préconisé dans le Scot Médoc 2033.

5. Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) :

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O) du Scot Médoc 2033, prescrit dans son Objectif 5-1 – *Intégrer les opérations d'aménagement dans le contexte géographique et paysager*, de privilégier de larges emprises végétalisées dans les futures opérations d'aménagement ouvertes à des usages communs.

Le travail mené sur l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de Labrousse entre en parfaite compatibilité avec les orientations et prescriptions données par le Scot Médoc 2033.

Le projet d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Sauveur est de très bonne qualité, et augure d'un document de planification à la fois fin, exhaustif et à même de cadrer le développement raisonné, mais qualitatif de cette commune à l'identité rurale et viticole préservée.

Les efforts effectués pour réduire la consommation d'espaces naturels et forestiers, et l'accentuation du travail de densification et de renouvellement urbain du cœur de Bourg, pour offrir des solutions d'habitats adaptées à la demande en Médoc, tout en réfléchissant aux solutions de mobilités douces au sein de la commune, témoignent d'une réflexion mature et de la préoccupation des élus de SAINT-SAUVEUR de conserver le cadre attractif, à taille humaine de leur commune.

Les membres de la commission urbanisme pourraient donc émettre un avis favorable sur ce projet arrêté d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme.

S'agissant des autres éléments contenus dans votre Plan Local d'Urbanisme, le SMERSCoT réuni dans sa commission d'urbanisme en date du 20 Février 2025, ne formule aucune autre remarque.

Suite à l'exposé des motifs, les membres de la commission urbanisme du SMERSCoT décident :

- **d'émettre, à l'unanimité, un avis favorable sur le dossier d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-SAUVEUR.**
- **de transmettre le présent avis à la commune de SAINT-SAUVEUR.**
- **de transmettre le présent avis à la D.D.T.M de Gironde**

M. Didier PHOENIX
Président du SMERSCoT Médoc 2033

