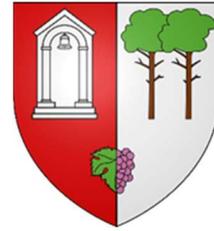


**Département de la Gironde
Commune de Saint-Sauveur**



ENQUÊTE PUBLIQUE

du 12 mai au 11 juin 2025

**Concernant le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de
Saint-Sauveur**



CONCLUSIONS et AVIS

Commissaire enquêteur : Lawrence Bulgheresi-Descuilhes

1 - RAPPEL de l'objet de l'enquête publique

1- La Commune

La commune de Saint-Sauveur, d'une superficie de 2190 hectares, est une commune qualifiée de "commune rurale à habitat dispersé" limitrophe de Pauillac, située à environ 52 kilomètres au nord de Bordeaux. Elle est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale SCoT Médoc 2033.

2- L'objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet d'informer et de recueillir les observations du public sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La commune de Saint-Sauveur a disposé d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du 20 juillet 1989. A l'entrée en vigueur de la loi ALUR, les POS qui n'avaient pas été mis en forme de plan local d'urbanisme le 31 décembre 2015 sont devenus caducs. En l'absence de procédure de PLU engagé par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'urbanisme, le POS de Saint-Sauveur n'a pu bénéficier d'un maintien, et la commune relève actuellement du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Il est à noter que l'EPCI Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île dont fait partie Saint-Sauveur ne dispose pas de la compétence urbanisme.

3- Cadre juridique

L'autorité organisatrice est la commune de Saint-Sauveur.

Les principaux textes qui régissent le projet de PLU et l'enquête publique relèvent essentiellement du :

-Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.101-1 à L.104-1 énonçant les objectifs généraux des documents d'urbanisme et L.132-7, L.132-9 et L.151-1 à L.153.60 et les articles R151-1 à R153-22 qui s'appliquent au contenu, élaboration, modification et mise à jour des PLU ainsi que L.153-19 soumettant le PLU à enquête publique.

-Code de l'environnement et notamment les articles L121-16 et 17, L123-1 et suivants et R123-1 à 123-46 relatifs à l'enquête publique.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif m'a désigné comme commissaire enquêteur, Monsieur Walter Acchiardi comme suppléant, par décision N° E25000029/33 du 18 février 2025.

Monsieur le maire a pris l'arrêté prescrivant l'enquête publique le 22 avril 2025.

4- Organisation et déroulement de l'enquête

La consultation s'est déroulée sans incident sur une période de 31 jours, aux heures d'ouverture de la mairie, conformément à l'arrêté du 22 avril 2025. Les permanences ont eu lieu les lundi 12 mai de 9h30 à 13h30, mercredi 21 mai de 9h30 à 13h30, jeudi 28 mai de 9h30 à 13h30 et le 11 juin de 12h à 16h.

4-1 Information du public

Les mesures de publicité et d'affichage ont été réalisées dans les conditions décrites dans le rapport à travers un affichage de l'avis d'enquête à la Mairie et sur le site internet de la ville ainsi qu'une information délivrée directement dans les boîtes aux lettres de la commune ainsi que la diffusion par l'intermédiaire de deux quotidiens régionaux dans les délais légaux.

Chacun pouvait prendre connaissance du dossier sur place, également disponible et téléchargeable en version numérique sur le site de la commune : [//www.saint-sauveur-medoc.com](http://www.saint-sauveur-medoc.com). Les observations pouvaient être déposées dans le registre papier ou transmises soit par courrier à l'adresse de la mairie, soit par courriel à l'adresse : saint-sauveur-medoc@orange.fr avec mention dans l'objet du mail "Enquête publique élaboration du PLU Saint-Sauveur" à l'attention du commissaire enquêteur.

Le registre d'enquête paraphé a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête et clos par mes soins à l'issue de l'enquête.

4-2 Dossier d'enquête

Je considère que la composition du dossier, réalisé par l'Agence METAPHORE architecture + urbanisme + paysage / Raphaël JUN Ecologue, soumis à l'enquête était conforme aux dispositions réglementaires en la matière et dans l'ensemble d'une lecture aisée.

4-3 Réunions d'organisation

Une réunion d'organisation s'est tenue le 4 mars 2025 avec M. le Maire, M. D. Meynier adjoint à l'urbanisme et Mme P. Ostins DGS concernant le projet de futur PLU. Nous sommes convenus de ne lancer l'enquête publique que le 12 mai afin d'avoir le temps de recevoir les avis de la MRAe et des PPA et de laisser à la commune le temps d'y répondre.

Les dates et heures des permanences devant se tenir à la mairie ainsi que les modalités pratiques à cette enquête ont été définies au cours de cette réunion. J'ai fait une première visite de la commune.

Le 7 avril nous avons effectué une nouvelle visite des lieux avec le maire et fait un point sur les avis reçus. Enfin un dernier point a été fait le 12 mai avant le début de l'enquête.

5- La MRAe

MRAe a émis un avis n° 2025NA31 le 18 mars 2025.

Il est indiqué que le dossier présente clairement les principaux enjeux environnementaux du territoire et la façon dont le projet de PLU y répond et témoigne de la mise en œuvre d'une démarche proportionnée de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du document.

Mais la MRAe fait des recommandations dans l'avis et précise que les réponses apportées ont vocations à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique. La mission demande :

- 1- de préciser les surfaces réellement mobilisables pour la densification dans le projet communal afin de justifier l'ouverture à l'urbanisation d'un espace naturel en complément de cette densification,
- 2- de présenter des scénarii démographiques contrastés et d'expliquer le projet retenu qui va à l'encontre des dernières tendances observées et d'expliquer la cohérence du projet démographique communal avec ceux des 16 autres communes « villages forestiers » (SCoT), mais aussi d'explicitier les critères de délimitation de l'enveloppe urbaine,
- 3- de présenter la méthode ayant amené à retenir la zone AUh à partir d'un l'ensemble de solutions étudiées afin de mieux démontrer sa pertinence au regard des enjeux environnementaux spécifiques à chaque site (démarche d'évitement-réduction-compensation ERC),
- 4- d'apporter les informations précises et prospectives nécessaires à la caractérisation de la disponibilité de la ressource en eau potable sur ce territoire, ainsi que de sa suffisance, afin de s'assurer de la faisabilité du projet communal.
- 5- de compléter le dossier afin de vérifier si la station d'épuration est capable de traiter les effluents supplémentaires générés par l'accueil de nouvelles populations dans le cadre du projet du PLU et d'inscrire dans le règlement de la zone AUh les OLD (obligations légales de débroussaillage) et de les reporter graphiquement dans l'OAP.

6- Les PPA

6-1 L'ÉTAT - DDTM

Dans son avis en date du 13 mars 2025, signé par le Préfet, la D.D.T.M. Service Accompagnement Territorial Unité Aménagement Médoc attire l'attention de la commune sur plusieurs points :

1-le PLU affiche la volonté d'assurer un développement démographique maîtrisé, qui se fonde sur un taux de croissance de 0,75 %. Le SCOT Médoc 2033 prescrit un taux de croissance plafond de 0,6 %. Le projet de développement 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,

2-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. 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. La Loi Climat et Résilience définit l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. 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,

3-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 l'OAP ne préconisent pas de

typologie de logements.

4-la prise en compte du risque incendie est insuffisante sur le traitement des interfaces forêt/urbanisation. Des corrections sont à apporter dans un souci de mise en conformité avec la réglementation en vigueur.

En conclusion il s'agit d'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, la stratégie en matière de logement et la prise en compte des interfaces forêt/urbanisation. L'avis est complété par les avis détaillés des différents services de l'Etat sur 31 pages.

6-2 LA CDPENAF

Lors de sa réunion du 5 mars 2025 la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers a émis un avis défavorable à l'aménagement de cabanes au milieu de vignes, a priori non desservies aujourd'hui par les réseaux, et pouvant faire l'objet d'une extension pour une emprise au sol totale pouvant atteindre 100 m². De plus en ce qui concerne l'encadrement des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants en zones A et N, la CDPENAF retient l'encadrement insuffisant de ces constructions y compris des piscines et s'interroge sur les surfaces à considérer : seule extension ou existant + extension ; emprise au sol d'une part / surface de plancher d'autre part ? En conclusion, la commission émet un avis défavorable sur le règlement des zones A et N, ainsi que sur la délimitation de STECAL.

6-3 LE SMERSCOT

Après examen du dossier par la commission urbanisme, le Conseil Syndical Mixte pour l'Élaboration et la Révision du SCoT lors de sa séance du 11 mars 2025, (le maire de Saint Sauveur ne participant pas au vote) a émis à l'unanimité un avis favorable au projet de PLU.

6-4 L'INAO

Dans sa réponse en date du 13 mars l'Institut National de l'Origine et de la qualité indique que le plan de zonage apparaît cohérent avec les orientations du projet, mais fait une réserve concernant deux secteurs Aot (à vocation d'hébergement touristique) au lieu-dit Leujean. En effet le projet vise à réaménager ces bâtiments en hébergements insolites or, ces bâtiments se situent dans l'aire parcellaire délimitée en AOC "Haut-Médoc", au cœur de vignobles en production. Ces projets participent au mitage de l'espace cultivé et sont de nature à compromettre l'activité viticole par l'obligation de la mise en œuvre d'une zone de non-traitement à proximité. En conclusion, sous réserve que les deux secteurs Aot soient supprimés du projet ou leur emplacement revu, l'INAO ne s'opposera pas à ce projet.

6-5 LE PNR

Dans sa délibération en date 10 décembre 2024 le Syndicat mixte du Parc Régional Médoc conclut que l'analyse technique du projet ne soulève aucune contradiction avec les dispositions et engagements de la Charte du Parc naturel régional Médoc. Au contraire, il apparaît comme un PLU qualitatif, méritant sur certain nombre de sujets comme le traitement des sujets environnementaux exemplaire sur la réduction de la consommation spatiale. Certes le travail aurait pu aller encore plus loin sur les mobilités ou la diversification de l'habitat, mais il n'en reste pas moins un très bon document de planification pour la décennie à venir de la commune de Saint Sauveur". Dans ces conditions et après délibération, le Bureau syndical décide : que ce projet est compatible avec la Charte du Parc naturel régional Médoc.

6-6 LE DEPARTEMENT

L'avis du département indique que le PLU est très complet, que le projet de développement urbain impacte peu les espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF), que la densification est encouragée ce qui aura pour effet de renforcer la centralité et enfin que l'OAP de Labrousse décline clairement les obligations et les éléments de compatibilité. Mais émet des réserves sur les points suivants :

-l'OAP pourrait comporter des précisions sur les formes urbaines et la typologie des logements projetés,
-la réhabilitation des cabanes viticoles en hébergements touristiques, fait l'objet d'un avis défavorable au motif que ces cabanes se situent en « secteur diffus » et compte tenu de l'absence de réseau d'assainissement.

Enfin des recommandations sont formulées concernant :

-la prise en compte de l'eau dans l'aménagement : il apparaît souhaitable de réaliser un diagnostic « zones humides » lorsque les secteurs à urbaniser présentent des enjeux de potentialité humide,
-des OAP qui auraient pu être proposées sur la partie urbanisée afin d'optimiser l'urbanisation des parcelles et renforcer la centralité de la commune,
-la nécessité de faire figurer dans le rapport de présentation, une cartographie des boucles inscrites au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et la prise en compte du Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires (PDESI),
En conclusion le département émet un avis favorable avec réserves sur le projet de PLU.

6-7 L'ODG MHMLM

L'Organisme de Défense et de Gestion Médoc Haut-Médoc Listrac-Médoc déplore le classement de 2 parcelles agricoles (AM439 et AN83) portant des petits bâtis en zone AOT dans la mesure où l'installation de touristes dans ces lieux va soumettre les vignobles à proximité à de fortes contraintes réglementaires pouvant lui rendre très difficile le maintien son vignoble en bon état sanitaire en respectant les règles de protection des personnes à proximité. Le Conseil d'Administration s'est positionné le 18 mars défavorablement au reclassement de ces deux parcelles.

6-8 RTE

L'avis de Réseau de Transport d'Electricité, consulté par la DDTM, en date du 17 janvier constate que les ouvrages électriques existants sont bien représentés dans le plan des servitudes.

Il précise les dispositions que RTE souhaite voir intégrer dans les documents du PLU et rappelle principalement qu'il convient de préciser que les règles "de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB »", que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques".

7- Analyse et réponses aux observations de la MRAe et de la DDTM

Les avis de la MRAe et des PPA ont fait l'objet d'une réponse détaillée au travers de " **la Synthèse des Avis PPA et de leur prise en compte**" document de plus de 86 pages.

Ce document qui contient des engagements précis sur chaque questionnement tant de la MRAe que des différentes PPA était joint aux dossiers consultables par le public.

Dans ses réponses la commune précise qu'elle s'engage à prendre en compte toutes les modifications nécessaires au projet de PLU et que celles-ci seront apportées après l'enquête publique au moment de finaliser le dossier avant son approbation et que concernant les secteurs d'œnotourisme la commune se prononcera pour le maintien ou la suppression des secteurs à l'issue de l'enquête publique et en fonction de l'avis du commissaire enquêteur.

8- Participation du public

7-1 Analyse quantitative

Une quarantaine de visites et une trentaine d'observations accompagnées de courriers ou courriels agrafés sur le registre, dont 2 mails.

7-2 Analyse qualitative

Les requêtes portent sur des demandes de changement de classements, des demandes de rétablissement de la constructibilité de parcelles devenues inconstructibles au futur PLU alors qu'elles l'étaient au POS et ce particulièrement en zone UH.

Un procès-verbal de synthèse complété par une demande d'informations complémentaires de la part du commissaire enquêteur a été remis à Monsieur le Maire le 12 juin 2025. Le mémoire en réponse m'a été adressé par courriel le 24 juin.

2 - Conclusions et Avis

Après avoir,

- pris possession et connaissance du dossier d'enquête et vérifié sa complétude,
- constaté la cohérence du projet d'élaboration du PLU et pris en compte les différentes délibérations de la commune de Saint-Sauveur, ainsi que l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique en date du 22 avril 2025,
- rencontré Monsieur le maire et effectué deux visites,
- vérifié le niveau d'information à destination du public,
- assuré quatre permanences, et vérifié lors de chacune d'elle l'intégralité du dossier et de l'affichage,
- permis au public d'obtenir toutes les précisions et explications complémentaires et de s'exprimer,
- remis à Monsieur le maire le P-V de synthèse le 12 juin et reçu le 24 juin son mémoire en réponse.

Mon avis se fonde sur les points suivants :

1. Sur la procédure adoptée

Je note que la procédure est conforme à la réglementation.

2. Sur le déroulement de l'enquête publique

J'estime que les actions de communication envers le public, que j'ai pu constater, constituaient une réponse conforme au cadre légal et que, par leurs nombres et leurs horaires, les permanences arrêtées permettaient au public de me rencontrer sans aucune difficulté, que la publicité par affichage a été apposée dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête publique, que la publicité dans les journaux a été effectuée conformément à la réglementation.

J'estime que les conditions matérielles offertes par la mairie étaient très satisfaisantes et permettaient un déroulement des permanences dans de bonnes conditions et que les dossiers et le registre papier relatifs à l'enquête publique ont été mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public des bureaux de la Mairie et que ce même dossier était consultable et téléchargeable en ligne.

J'ai tenu, comme prévu dans l'arrêté d'organisation de l'enquête 4 permanences en présentiel et aucun incident de nature à perturber le bon déroulement de l'enquête n'a été relevé.

3. Sur le dossier de projet d'élaboration du PLU

Je considère que la composition du dossier soumis à l'enquête était globalement conforme aux dispositions réglementaires et je note qu'il comprenait tous les avis tant de la MRAe que des PPA (qui avaient répondu) ainsi que les réponses de la commune aux réserves et recommandations émises.

4. Sur la participation du public

J'estime que la population a été relativement intéressée : 40 visites, 30 observations.

Quant aux observations elles-mêmes, je note que toutes relèvent d'un problème de constructibilité qui serait moindre au PLU que dans l'ancien POS ou au RNU.

Il s'agit, à lire les avis des PPA, d'une volonté de l'Etat de limiter au maximum la constructibilité, mais l'on peut comprendre le ressentiment des propriétaires dont beaucoup souhaitent céder des terrains à leurs enfants ou vendre pour assurer leur retraite.

Je note la réponse positive de la commune aux demandes en zone UH. Les demandes de constructibilité en zone UH représente 30% des observations du public

5. Sur l'avis de l'Autorité environnementale

Je prends acte que la commune s'engage à prendre en compte les recommandations émises par la MRAe dans son avis et qu'un mémoire en réponse en ce sens étaient joint au dossier.

6. Sur l'avis des Personnalités Publiques Associées

Je prends acte des réserves et recommandations émises par les PPA et que la commune s'engage à les prendre en compte dans la "Synthèse des Avis PPA et de leur prise en compte".

Je note qu'en ce qui concerne les secteurs d'activité en lien avec l'œnotourisme en zone agricole et à l'aménagement de deux cabanes au milieu de vignes, au lieu-dit Leujean, ces projets participeraient au mitage de l'espace cultivé et seraient de nature à compromettre l'activité viticole par l'obligation de la mise en œuvre d'une zone de non-traitement à proximité.

Mais que ces surfaces perdues sont relativement faibles par rapport aux de 30% de vignes qui ont été déjà été arrachées sur la commune.

Dans tous les cas ce secteur ne pourra évoluer qu'après un changement d'avis des PPA.

7. Sur les observations formulées dans le procès-verbal de synthèse

Je prends note que la commune a répondu à chaque observation du public.

Je prends acte des réponses de la commune concernant :

- le classement des parcelles actuellement en zone A ou N,
- la zone UH : *"la transformation des annexes en logement elle n'est pas interdite, ce n'est que dans les zones A et N que les changements de destination doivent être désignés sur le plan de zonage. Dans les zones Urbaines (UCca, UCp, UH) si le changement de destination n'est pas annoncé dans l'article 1.1 qui liste les occupations du sol interdites (ce qui est le cas), alors il est de fait autorisé (à l'inverse des zones A et N)."*

Au vu de ces éléments, l'analyse bilancielle me permet d'émettre l'avis suivant :

AVIS FAVORABLE au PROJET de PLU de la VILLE DE SAINT-SAUVEUR

avec les RESERVES suivantes :

la commune de Saint-Sauveur doit impérativement respecter tous les engagements pris

- 1- dans son document " Synthèse des Avis PPA et de leur prise en compte " et lever toutes les réserves émises par la MRAe et les PPA.
Concernant l'avis favorable de la commune (n°12 du PV) sur l'aménagement de deux cabanes au milieu de vignes, au lieu-dit Leujean "sous réserve que la superficie de chaque cabane n'excède pas 20 m2 après extension" il est impératif que tous les PPA aient modifié leurs avis, avant toute intégration au PLU,
- 2- dans sa réponse du 24 juin au PV de synthèse,
- 3- et modifier les documents du projet de PLU, en ce sens, avant son approbation.

Enfin je **recommande** d'examiner avec attention certaines demandes conformément à mes avis indiqués dans le Procès-verbal de synthèse.

Le 8 juillet 2025

Le commissaire enquêteur
Lawrence Bulgheresi-Descuilhes

