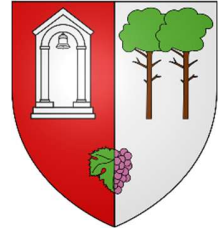


Département de la Gironde
Commune de Saint-Sauveur



ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 12 mai au 11 juin 2025

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



RAPPORT ET CONCLUSIONS

Commissaire enquêteur : Lawrence Bulgheresi-Descuilhes

RAPPORT

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1 - GENERALITES	4
1.1 Objet de l'enquête publique	4
1.2 Présentation de la commune	4
1.3 Cadre juridique	5
1.4 Composition du dossier	6
1.5 L'état des lieux	7
1.5.1 En matière démographique	7
1.5.2 En matière d'habitat (source INSEE)	7
1.5.3 En matière de revenus	7
1.5.4 En matière d'activité économique	8
1.5.5 Occupation du sol	8
1.5.6 En matière d'équipements et services	9
1.6 L'Environnement	9
1.6.1 Les protections et inventaires écologiques	9
1.6.2 Le patrimoine	9
1.6.3 Les risques du territoire	10
2. DESCRIPTION du PROJET	10
2.1 Le Rapport de présentation	10
2.2 Le PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durables	11
2.3 L'O.A.P. (orientations d'aménagement et de programmation)	12
2.4 Le REGLEMENT	13
2.5 La TRAME VERTE et BLEUE	13
2.6 Bilan de la concertation	14
2.7 L'Avis de la MRAe	14
2.8 Les Avis des Personnes Publiques Associées	17
2.8.1 L'État - DDTM	17
2.8.2 La CDPENAF	20
2.8.3 Le SMERSCoT	21
2.8.4 L'INAO	21
2.8.5 Le PNR	21
2.8.6 Le DEPARTEMENT	21
2.8.7 L'ODG MH-ML-M	22
2.8.8 RTE	23

3. ORGANISATION & DEROULEMENT DE L'ENQUETE	23
3.1 Désignation du commissaire enquêteur	23
3.2 Réunions d'organisation et visite terrain	23
3.3 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique	24
3.4 Information du public et mesures de publicité	24
3.4.1 Affichage	24
3.4.2 Insertions dans la presse, site internet et distributions de flyers	25
3.4.3 Modalités de consultation du dossier et de dépôt des observations	26
3.4.4 Conditions d'accueil du public	26
3.5 Clôture de l'enquête	26
3.6 Procès-verbal des observations de synthèse	26
4. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	27
4.1 Synthèse comptable des observations	27
4.2. Analyse qualitative	27
4.3. Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de la commune	28
PIÈCES JOINTES	54
Dossier d'enquête complet et Registre d'enquête	54
Décision du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant le commissaire enquêteur	54
Arrêté de Monsieur le maire organisant l'enquête publique	54
Avis d'enquête publique et certificats d'affichage	54
Attestations de parutions	54
Note de sensibilité écologique : diagnostic des secteurs à enjeux d'aménagement sur la commune de Saint-Sauveur	54

Les pièces jointes sont des pièces justificatives remises uniquement à l'autorité organisatrice de l'enquête, elles ne sont pas annexées au rapport.

CONCLUSIONS ET AVIS

1 - GENERALITES

1.1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

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, mis en révision par délibération du 31 Novembre 2015.

A l'entrée en vigueur de la loi ALUR, les plans d'occupation des sols (POS) qui n'ont pas été mis en forme de plan local d'urbanisme le 31 décembre 2015 sont devenus caducs.

En l'absence de procédure de PLUi engagée 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 désormais 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.

Comme il est rappelé dans la délibération du conseil municipal du 26 novembre 2024, l'élaboration du PLU a été décidée le 13 octobre 2020 par une délibération n° 53 qui a été annulée et remplacée par celle du 9 février 2021.

1.2 PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Saint-Sauveur aussi dénommée Saint-Sauveur-Médoc sur certains documents, 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. Le temps d'accès depuis le centre de Bordeaux est d'environ 1 h 15.

Cette commune comptait 1262 Salvatoriennes et Salvatoriens en 2022.

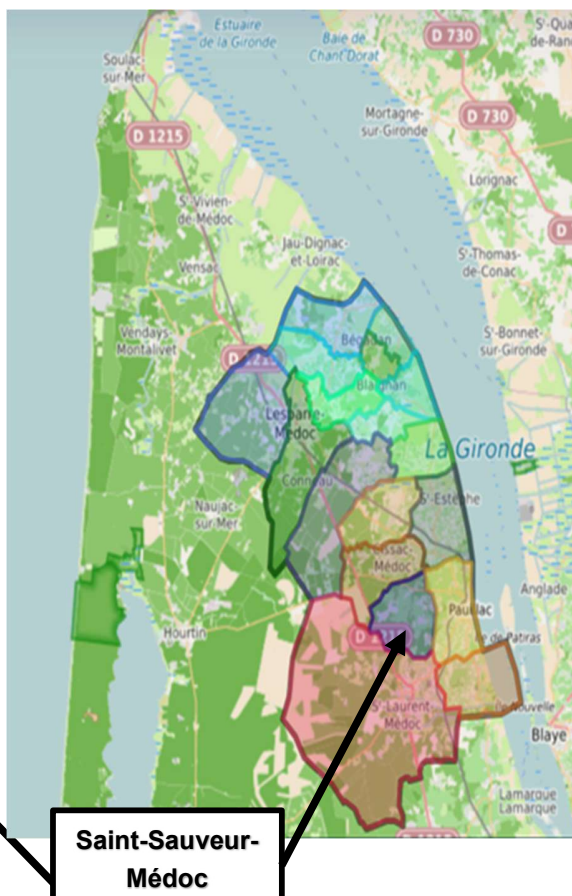
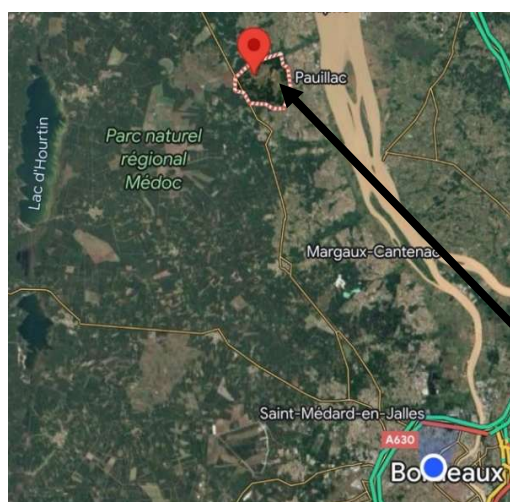


Les communes limitrophes sont Cissac-Médoc au nord et l'ouest, Pauillac à l'est et Saint-Laurent-Médoc au sud.

La commune est desservie par la Lébade (ou Levade) du Médoc, également connue sous les noms de Grand chemin bourdelès ou Magna via de Solaco (grand chemin de Soulac), qui était le chemin qui desservait le Médoc en reliant Bordeaux à Soulac. Il ne s'agit pas des chaussées empierrées comme les voies romaines, mais de simples élévations de terre (d'où leur nom), larges d'une dizaine de mètres et bordées de fossés, qui permettaient aux voyageurs de traverser à pied sec les landes humides de Gascogne. Il n'y a pas d'éléments tangibles permettant de dater cette route. On sait qu'elle existait lors de la fondation de l'église de Birac en 1179. Certains plaident pour une origine antérieure à l'époque médiévale voire protohistorique (âge du bronze).

La commune de Saint-Sauveur appartient à l'arrondissement de Lesparre mais fait partie de l'aire d'attraction de Pauillac, dont elle est une commune de la couronne.

Saint-Sauveur, situé dans le vignoble de l'appellation Haut-médoc, fait également partie de la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île composée de 18 communes. La communauté de communes a été créée en 2017, formée par fusion de la communauté de communes du Centre Médoc et de la communauté de communes Cœur du Médoc. Elle couvre 496,50 km² et abrite 30 687 habitants (2021).



Cette commune est également couverte par le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Equilibre des Territoires (SRADDET) en date du 27 mars 2020 et par le Schéma de Cohérence Territoriale SCoT Médoc 2033 qui concerne 2 Communautés de Communes La Médullienne et Médoc Cœur de Presqu'île soit 28 communes au total. Le SIAEPA de la Région de Saint-Estèphe est en charge de l'eau potable et de l'assainissement.

1.3 CADRE JURIDIQUE

Les principaux textes législatifs et réglementaires régissant le projet et l'enquête publique sont les suivants :

- Code de l'Urbanisme et notamment les articles :
L.101-1 à L.104-1 énonçant les objectifs généraux des documents d'urbanisme.
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 aux contenus, élaboration, modifications et mises à jour des PLU.
L.153-19 soumettant le PLU à enquête publique.
- Code de l'environnement et notamment les articles :
L.121-16 et 17, L.123-1 et suivants et R123-1 à R123-46 relatifs à l'enquête publique
- Code général des collectivités territoriales : articles L.4251-1, L.4424-9, et L.4433-7.

Enfin il faut prendre en compte :

- la demande du 17 février de Monsieur le Maire sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur, en vue de procéder à une enquête publique,
- la décision N°E25000029/33 du 18 février 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur ainsi que son suppléant Monsieur Walter Acchiardi,
- l'arrêté du 22 avril 2025 de Monsieur le Maire prescrivant l'enquête publique.

1.4 COMPOSITION DU DOSSIER

Le maître d'ouvrage est la commune de Saint-Sauveur représentée par Monsieur le Maire.

Le dossier a été réalisé par l'Agence METAPHORE architecture + urbanisme + paysage / Raphaël JUN Ecologue.

Listes des pièces fournies par la commune à la disposition du public :

- LISTE DES PIECES du PLU

- 1 – Rapport de présentation
- 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 4 – Plan de zonage (éch. 1/5000°)
 - 4-1 Plan nord
 - 4-2 Plan sud
- 5 – Règlement d'urbanisme
- 6 – Annexes
 - 6.1. Plans des périmètres fournis à titre indicatif
 - 6.2. Servitudes d'Utilité Publique
 - 6.2.1. Plan des Servitudes d'Utilité Publique
 - 6.2.2. Tableau des Servitudes d'Utilité Publique
 - 6.3. Annexes sanitaires
 - 6.3.1. Plan réseau Eau Potable
 - 6.3.2. Plan réseau Assainissement Eaux Usées
 - 6.3.3. Note technique
 - 6.4. Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Centre Médoc

LISTE DES PIECES COMPLEMENTAIRES

- 1 -Délibération : Arrêt du projet PLU
- 2- Arrêté d'ouverture de l'Enquête Publique PLU
- 3- Bilan de concertation
- 4- Certificat d'affichage à la porte de la mairie : ouverture Enquête Publique PLU
- 5- Attestation de distribution dans toutes les boîtes aux lettres communales d'un flyer indiquant l'ouverture de l'enquête publique PLU
- 6- Attestation de parution :
 - * Journal Sud-Ouest
 - * Journal du Médoc
- 7- Avis PPA (Personnes Publiques Associées)
 - 7.1- Avis CDPENAF
 - 7.2- Avis DDTM UDAP SDIS

7.3- Avis DEPARTEMENT

7.4- Avis INAO

7.5- Avis MRAE

7.66- Avis ODG

7.7- Avis PNR

7.8- Avis RTE

7.9- Avis SMERSCOT

8- **Synthèse des Avis PPA et de leur prise en compte (document de près de 90 pages très précis)**

9- Registre d'enquête coté et paraphé

A noter que les dossiers présentés au public ont été complétés par rapport à ceux adressés à la MRAe et aux PPA par la "**Synthèse des Avis PPA et de leur prise en compte qui apporte les réponses de la commune aux réserves et recommandations de la MRAe et des PPA et précise que le ou les documents devant être modifiés**".

Le dossier expose correctement les objectifs et il est facile à lire.

Les différentes pièces ont été paraphées par mes soins avant le début de l'enquête.

1.5 L'ETAT DES LIEUX

1.5.1 EN MATIERE DEMOGRAPHIQUE

La commune a connu depuis 1968 une croissance démographique, régulière jusqu'en 1990.

La croissance s'est stabilisée à partir de cette date jusqu'en 2015 (1321 habitants).

Sur la période de 2015 à 2021 on enregistre une légère décroissance de population - 0.8%.

La population communale actuelle équivaut à celle de 2010 qui était de 1260 (1258 en 2021 selon l'INSEE).

72.8 % de la population a moins de 65 ans dont 52.4% ont entre 20 et 35 ans.

624 hommes pour 634 femmes.

95% possèdent un véhicule.

Les actifs ayant un emploi sont 68.8 %.

Plus de 90% sont salariés.

Le nombre d'emploi a tendance à baisser selon l'INSEE puisqu'en 2015 on dénombrait 243 pour 192 en 2021.

1.5.2 EN MATIERE D'HABITAT (SOURCE INSEE)

87.8% des logements sont des résidences principales, la commune comprend +/- 7% de logements vacants.

96.7 % sont des maisons.

Très peu de petits logements mais en revanche 35 % de T4 et 53.5 % de T5 et plus.

Plus de 85% sont propriétaires.

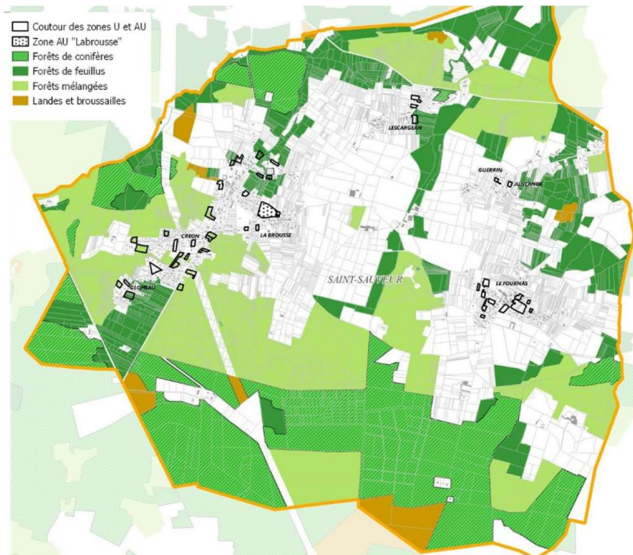
1.5.3 EN MATIERE DE REVENUS

Le nombre de ménage fiscaux est de 56.5 %, le revenu médian est de l'ordre de : 23 960 €.

1.5.4 EN MATIERE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Les commerces (multi-service avec tabac et un point poste, un salon de coiffure, un bar) représentent 33 %, le secteur de la construction 25 % et les activités de service administration, santé etc... 28%.

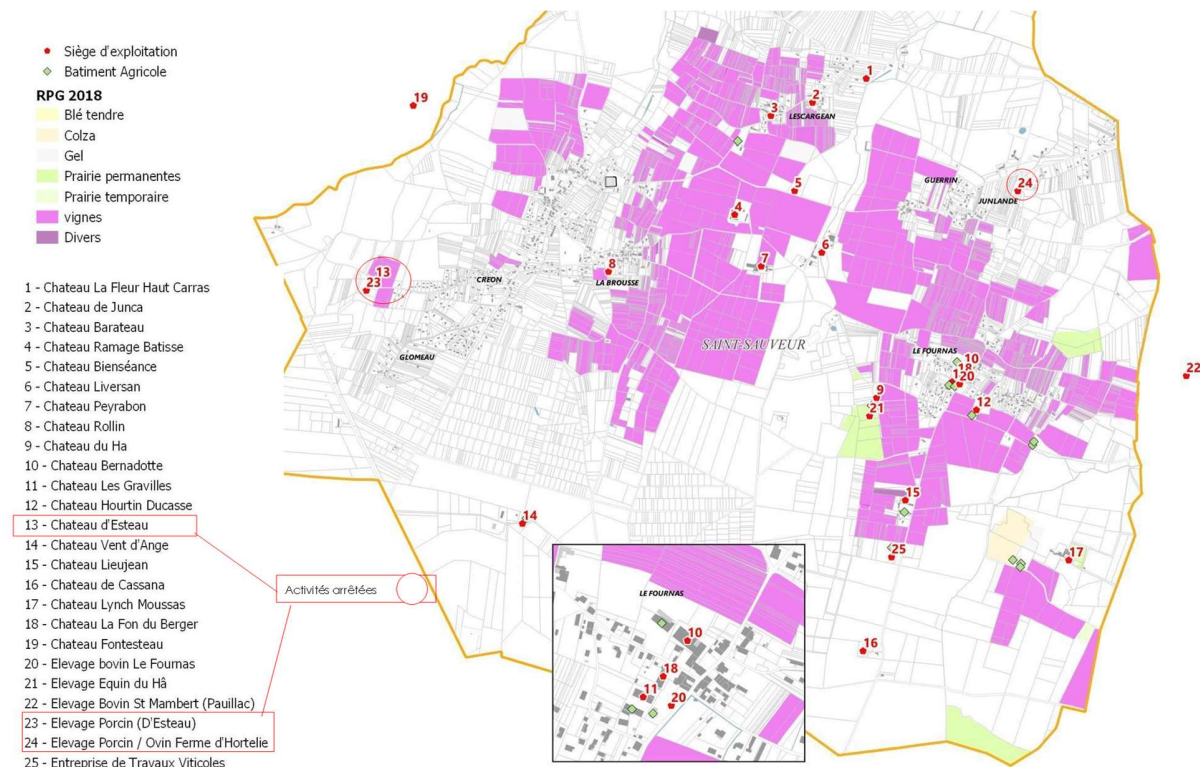
1.5.5 OCCUPATION DU SOL



Elle est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels.

La répartition est la suivante : forêts (43,6 %), cultures permanentes (27,4 %), milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (18,5 %), zones urbanisées (5,2 %), zones agricoles hétérogènes (3,9 %), prairies (1,5 %). Les zones urbanisées représentent 7,8 %.

La viticulture est très présente ; on compte sur la commune 19 châteaux mais il est à noter que depuis deux ou trois ans 25% à 30% de la surface de vignes ont été arrachées.



1.5.6 EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET SERVICES

L'essentiel de l'organisation urbaine est regroupé dans le centre.

1.6 L'ENVIRONNEMENT

1.6.1 LES PROTECTIONS ET INVENTAIRES ECOLOGIQUES

La commune de Saint-Sauveur est concernée par :

- le Parc Naturel Régional Médoc
- le site Natura 2000 FR 7200683 " Marais du Haut-Médoc ",
- la ZNIEFF " Marais de Lafite " n°720007950
- la ZNIEFF " Zone humide de Saint-Laurent " n°720012950
- la ZNIEFF " Dépression marécageuse du Charité " n°720014196
- les zones humides identifiées dans le cadre du SAGE " Estuaire de la Gironde "
- la ZPENS : Espace Naturel Sensible du Département " Station botanique de Saint-Sauveur et de Saint-Laurent " d'une surface de 12,38 ha.
- les lagunes recensées par le Conseil Départemental de la Gironde.

La Commune de Saint-Sauveur a le privilège d'abriter une variété de bruyère baptisée ERICA MEDITERRANEA communément appelée bruyère méditerranéenne dont cette station locale est l'une des rares recensée dans le monde. Sur la commune, elle se trouve disséminée en trois points : la Colonie, Sainte-Eulalie et les Sangsugnières. La bruyère pousse dans la lande humide.

Depuis 1982 elle figure dans la liste des espèces protégées dont la destruction est interdite (arrêté ministériel du 20.01.1982).

1.6.2 LE PATRIMOINE



L'église Sainte-Marie de Saint-Sauveur, de style roman a été édifiée au XIIe siècle et réaménagée durant la deuxième moitié du XIXe siècle.

L'édifice a été inscrit en 1925 au titre des monuments historiques.

A noter aussi le dolmen néolithique du Tumulus du Bernet et des fontaines.



1.6.3 LES RISQUES DU TERRITOIRE



La commune étant située totalement dans le périmètre du plan particulier d'intervention (PPI) de 20 km autour de la centrale nucléaire du Blayais, elle est exposée au **risque nucléaire**.

La commune est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM diffusé le 19/03/1996), commune forestière au titre du risque **"feux de forêt"**.

Elle est concernée par le **risque Inondation** secteur Médoc Centre.

Et le risque lié au phénomène de retrait/gonflement des argiles.

Zonages sismiques : la commune de Saint-Sauveur est classée en zonage sismique 1 : faible.

Elle n'est pas concernée par un site potentiellement polluant et/ou pollué recensé sur les sites BASIAS et BASOL.

2. DESCRIPTION DU PROJET

Comme il est indiqué en introduction le POS de Saint-Sauveur n'a pu bénéficier d'un maintien, et la commune relève actuellement du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Le projet d'élaboration du PLU a été mis à la disposition du public sur le site internet de la commune depuis octobre 2020. Il est toujours visible et téléchargeable sur le site de la mairie.

Le PADD a fait l'objet de débat en conseil municipal le 15 juillet 2021.

Une réunion publique a été organisée le 20 juin 2022.

Des réunions avec les PPA ont eu lieu en mai et octobre 2021.

Enfin, le bilan de la concertation a été présenté par le maire le 26 novembre 2024 au conseil municipal qui en a tiré le bilan et décidé d'arrêter le projet d'élaboration du PLU tel qu'il est proposé et a précisé la liste des organisations à consulter.

2.1 LE RAPPORT DE PRESENTATION

Il évoque le contexte, les évolutions démographiques, le tissu économique, les réseaux et équipements publics, l'habitat, le fonctionnement territorial et le bilan de la consommation foncière.

Par ailleurs le document apporte une analyse de l'état initial de l'environnement : milieu physique, biologique, ressources naturelles, pollutions et nuisances, risques et enfin paysage et patrimoine. Il examine la cohérence interne et externe du projet de PLU, les cohérences avec tous les documents et schémas : SRADDET, SCoT, SDAGE, SAGE....

Il tend à justifier les choix du PADD et des différents zonages et comporte de nombreuses cartes.

Le document précise les différentes incidences sur l'environnement et les différents milieux et présente les mesures d'évitement envisagées.

Enfin, il comprend un résumé non technique et la méthodologie mais ne propose pas de solutions de substitution.

2.2 LE PADD PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le SCOT Médoc 2033 approuvé en 2021, décline les grandes orientations de son PADD, qui expose le projet et fixe les objectifs politiques.

Les grandes lignes de la stratégie du SCOT Médoc déclinent une armature territoriale composée de :

- 3 pôles structurants : Lesparre-Médoc, Pauillac et Castelnau-de-Médoc.
- 3 pôles d'appui, Saint-Laurent-Médoc, Le Porge et Sainte-Hélène,
- des villages estuariens, viticoles et forestiers dont fait partie Saint-Sauveur.

Le projet d'accueil retranscrit dans le DOO du SCOT décline des plafonds de gain démographique. Les projections démographiques et les perspectives d'accueil retenues prévoient un gain de population de + 17 485 habitants d'ici 2036 dont 25% sur le maillage des villages forestiers, viticoles et estuariens.

Le PADD de Saint-Sauveur fixe un objectif de +/- 100 habitants sur 10 ans ce qui nécessiterait 4,40 ha de foncier.

Les principes

d'orientations

d'urbanisme et

d'aménagement de la

commune se déclinent

en 3 grands volets :

-principe de protection

et de mise en valeur

des espaces naturels,

agricoles et des

paysages et donc

assurer la protection et

la mise en valeur des

espaces naturels :

trame verte et bleue,

tenir compte des

risques majeurs

(PPRI, risque incendie,

...)

-principe de

renouvellement et de

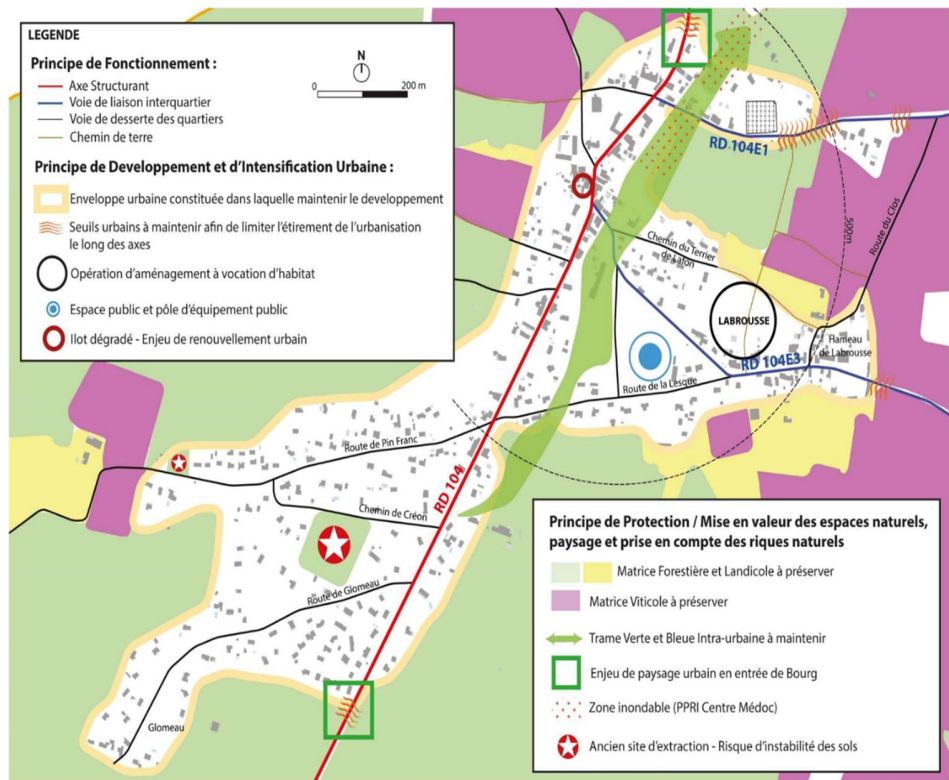
développement

urbains et de ce fait

donner la priorité au bourg, combler des dents creuses, limiter le mitage des terres agricoles ;

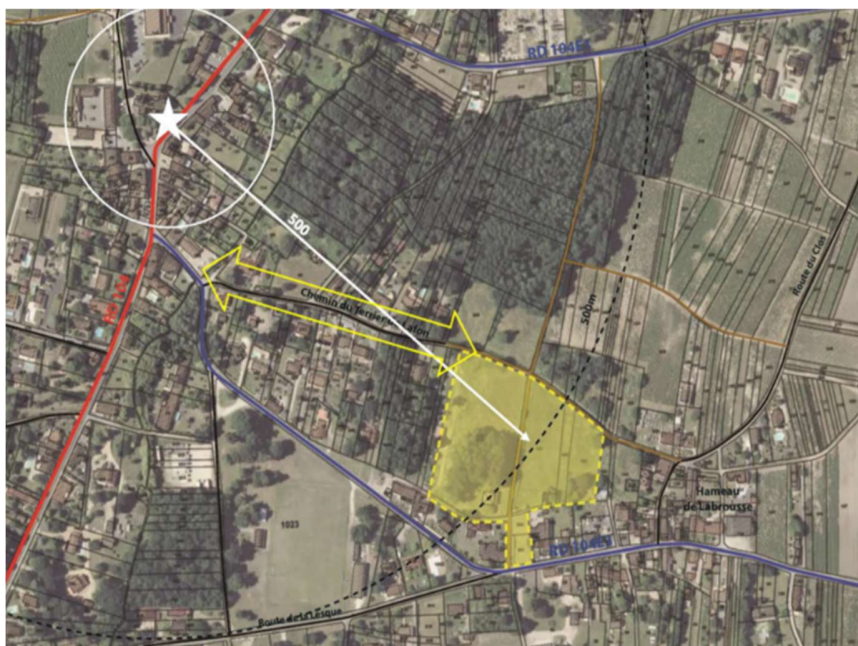
-principe de fonctionnement et en conséquence prioriser les réseaux viaires, les déplacements

doux, promouvoir les communications numériques.



SCHEMA D'ORGANISATION DU BOURG 1

2.3 L'O.A.P. (ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)



Le secteur de Labrousse dans le prolongement du bourg est concerné par cet OAP qui représente une surface d'environ 1.9 ha.

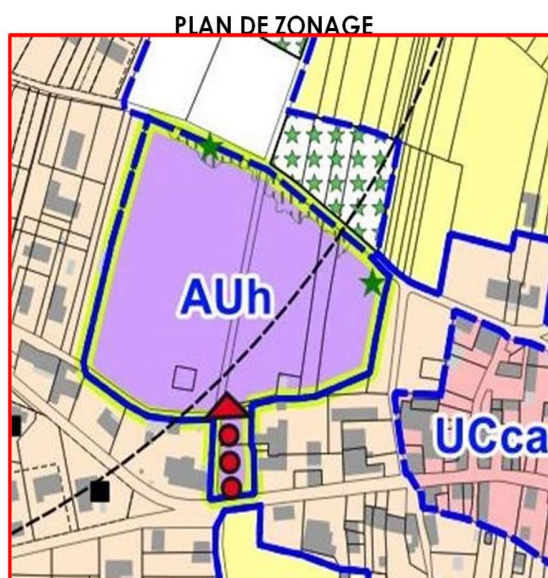
L'objectif de densité est de 12 logements à l'hectare soit 24 logements minimum.

Programme mixte associant

-des lots individuels de 450 à 600 m², dont les constructions peuvent être accolées par le garage ou un mur

mitoyen,

-1 macro-lot de 1700 m² à l'est, pouvant accueillir une opération d'habitat individuel dense.



Dispositions relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

- ★ Arbre à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Espace Boisé Classé à conserver au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
- Secteur à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

- Arbre à cavité
- Arbre remarquable
- Habitat humide
- Haie bocagère champêtre

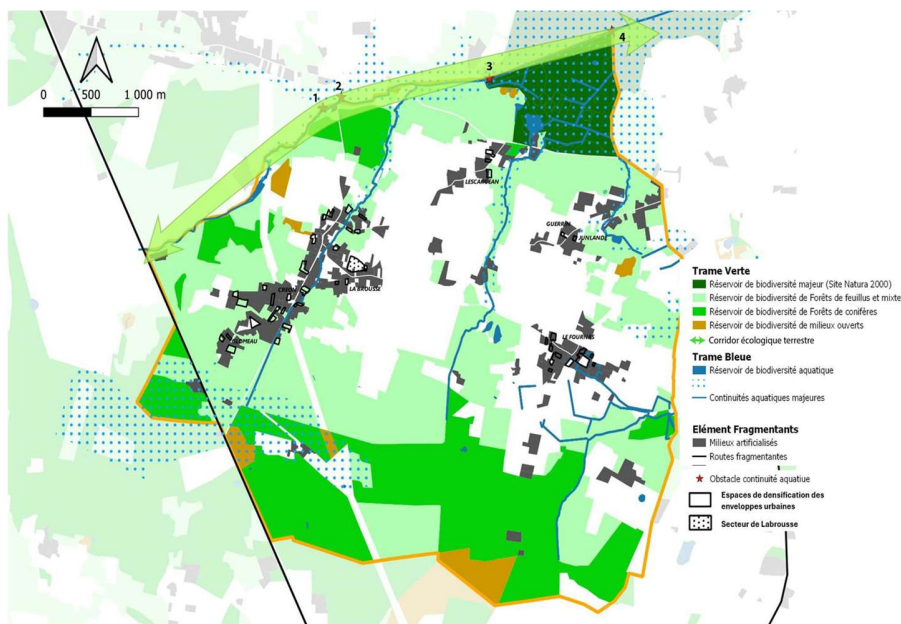
Le document précise aussi les types de voirie ou de parking souhaité.

2.4 LE REGLEMENT

Il détermine 5 zonages :

- **UC** pour la zone centrale qui se décompose en :
 - . un secteur UCca correspondant au centre ancien de Saint-Sauveur,
 - . un secteur UCp correspondant aux extensions contemporaines du centre ancien, à caractère dominant d'habitat pavillonnaire,
 - **UH** pour les hameaux qui se sont développés historiquement en milieu diffus agricole ou naturel. Cette zone n'a pas pour vocation à se développer mais des constructions préexistantes à l'élaboration du PLU peuvent faire l'objet d'une constructibilité limitée.
 - **AUh** il s'agit de l'OAP.
 - **A** correspond aux espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols et comprend des constructions non agricoles dont l'évolutivité est autorisée.
 - enfin la zone **N** couvre des espaces naturels et forestiers à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux. Cependant la zone N comprend aussi des constructions préexistantes à l'élaboration du PLU qui peuvent faire l'objet d'une constructibilité limitée à l'évolutivité du bâti (extension et annexe au logement).
- Cette zone comprend :
- . un secteur Np correspondant aux espaces naturels majeurs à protéger, (Zone Natura 2000, zones humides du SAGE Estuaire de la Gironde, ZNIEFF) ;
 - . un secteur NL correspondant au Centre de Loisirs de la Garosse.

2.5 LA TRAME VERTE ET BLEUE



La trame verte et bleue est évoquée à plusieurs reprises particulièrement dans le rapport de présentation qui conclut que "la majorité des zones d'enjeu du PLU se développent en interstice de l'urbanisation actuelle et à ce titre ne sont pas susceptibles de constituer un facteur de fragmentation, au

même titre que le secteur de Labrousse en continuité d'espaces déjà urbanisés ; une attention est toutefois à leur apporter lors des aménagements".

2.6 BILAN DE LA CONCERTATION

Le bilan de la concertation a été présenté en Conseil municipal le 26 novembre 2024 rappelant que :

- « - une réunion publique avec la population a été organisée le 20 juin 2022,
- des informations mises en ligne sur le site internet de la commune, notamment le projet de PLU publié le 13 octobre 2020,
- un registre à la mairie mis à disposition des habitants et des propriétaires,
- une information dans la presse et des lettres d'information municipales au sujet du lancement de l'élaboration du PLU et de son avancement, des réunions de présentation du projet aux Personnes Publiques Associées les 11 mai 2021 et 09 novembre 2021. »

Le Conseil Municipal a considéré ce bilan favorable et décidé de poursuivre la procédure suite à la concertation n'ayant relevé aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues.

2.7 L'AVIS DE LA MRAE

La Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle Aquitaine avait déjà donné un avis le 19 juin 2017 sur un premier projet d'élaboration du PLU.

Celui-ci considérait que la prise en compte des enjeux environnementaux était insuffisante.

La MRAe saisie le 20 décembre 2024 a émis un avis n° 2025NA31 le 18 mars 2025 portant sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte.

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

Mais la MRAe fait des observations et recommandations détaillées dans le corps de l'avis et précise que les réponses apportées auront vocation à être prises **en compte dans le dossier et son résumé non technique**.

[Le document "Synthèse des Avis PPA et de leur prise en compte" apporte les réponses de la commune et les documents à modifier. \(ci-dessous de couleur bleue\)](#)

La mission recommande :

1-dans le cadre du diagnostic, élaboration de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolution :

. attire l'attention sur le fait que en 2021, la commune comptait 646 logements individuels, dont 47 vacants, ce qui représente environ 7 % des logements totaux selon les données de l'INSEE. Le rythme de construction observé entre 2009 et 2020 est d'environ six nouveaux logements par an. Le rapport de présentation comporte une cartographie mise à jour en 2024 par la commune, qui recense les 12 logements vacants identifiés situés dans le bourg et les hameaux. Il conviendrait d'expliquer l'écart entre les 47 logements vacants identifiés par l'INSEE en 2021 et les 12 logements vacants mentionnés dans la cartographie communale de 2024.

[Concernant le différentiel de recensement des LV \(logements vacants\) entre le chiffre INSEE \(47\) et le recensement fait sur le terrain \(12\), il relève du caractère plus opérationnel de l'inventaire](#)

mairie, établi sur la base du fichier DGFIP (donnée LOVAC : la donnée Lovac est transmise par la DGFIP qui liste les locaux résidentiels considérés vacants au 1er janvier de l'année) et confirmé par une visite de terrain et par connaissance des propriétaires.

. 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,

Cette précision sera apportée dans le rapport de présentation.

. de plus le rapport présente un inventaire des activités économiques et des équipements publics présents sur le territoire. Il souligne une offre commerciale locale de première nécessité peu développée (3 commerces de proximité) concentrée dans le centre bourg. Il conviendrait de réaliser une analyse des besoins en équipements et en activités, afin de proposer des perspectives de développement adaptées.

L'offre commerciale et de services (épicerie Vival, tabac presse, bar, salon de coiffure, relais postal) est certes modeste mais répond aux besoins de 1ère nécessité grâce à la présence du multiple rural, la grande proximité de Pauillac (5 à 10 mn en voiture) rend difficile le développement d'autres commerces.

Également, le dossier évoque une capacité de stationnement limitée (84 places) et concentrée dans le centre-bourg.

Une analyse de la capacité de stationnement sur le domaine public (84 places) est développée au paragraphe 1.6.4, qui n'est nullement qualifiée de « limitée », elle s'avère au contraire grandement dimensionnée et en capacité de répondre aux besoins des équipements publics du bourg (école, mairie, salle des fêtes.). En outre, un projet d'extension de l'espace de stationnement en face de la bibliothèque accueillant l'arrêt de bus 422 est programmé pour 2025, afin de passer de 7 à 14 places, avec parking vélo.

2-sur la méthode d'analyse des solutions alternatives :

. recommande de présenter des scénarios démographiques contrastés et d'expliquer le projet retenu qui va à l'encontre des dernières tendances observées. Il conviendrait d'expliquer la cohérence du projet démographique communal avec ceux des 16 autres communes « villages forestiers » inscrites dans le SCoT.

La commune se propose de présenter un scénario de prolongement de perte démographique (reconduction du TCAM 2015/2021 de -0,8%), de stabilité démographique (aucune perte ni gain d'habitant), mais le choix politique de la commune est de reconquérir l'attractivité démographique qu'elle connaît de façon ininterrompue depuis 1968 (cf graphe des évolutions démographiques page 10 du RP). Il s'agit d'un choix souverain de gestion du territoire communal, en cohérence avec les orientations du SCOT 2033, validé par le SMERSCOT en charge de sa bonne application.

. d'explicitier les critères de délimitation de l'enveloppe urbaine. En l'absence de ces compléments, le statut (extension/densification) de certaines parcelles situées en limite de zones bâties reste non justifié, notamment dans les secteurs les moins denses,

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis se base sur un 1er travail de circonscription des enveloppes urbaines constituées, en prenant en compte les points suivants :

. celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés ; le périmètre pris en compte inclut un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement), et ne correspond pas systématiquement aux limites des parcelles cadastrales

*. en cas de discontinuité du bâti, on compte plusieurs enveloppes urbaines sur la commune,
. les espaces peu densément bâtis, présentant une forte discontinuité (espace diffus) ne sont pas considérés comme participant de l'enveloppe urbaine et susceptible de participer de la capacité de densification.*

Concernant la capacité de densification et de mutation, elle correspond :

*. aux espaces situés en dent-de-crête entre deux constructions,
. aux espaces mobilisables par redivisions parcellaire dans le cas d'unités de propriété peu densément bâtis,
. aux espaces bâtis mutables par renouvellement urbain (démolition/reconstruction ou rénovation).*

3-concernant la qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC) :

. 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.

Des sites alternatifs au choix de cette dent-de-crête pour accueillir le projet d'accueil communal ont été évoqués (zones forestières en bordure du ruisseau au sud et à l'est du bourg mais présentant diverses contraintes...), cette démarche d'analyse sera restituée dans le rapport de présentation et les raisons de leur non désignation.

4-sur la prise en compte des incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques :

. 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.

Le SIAEPA de la région de Saint -Estèphe en charge de la compétence Alimentation en Eau Potable, a été sollicitée afin d'évaluer la capacité de la ressource à répondre aux besoins de développement du PLU de Saint-Sauveur ; une réponse favorable a été émise.

Concernant l'état des installations, durant l'année 2023, une campagne de recherche de fuite tout au long de l'année notamment sur les communes de Saint-Estèphe et de Cissac-Médoc de façon prioritaires. Pour finir, la pompe de forage de la station Le Sablonnet a été renouvelée en juin 2023. Aujourd'hui, une étude est en cours autour de la définition du schéma de distribution et des propositions d'amélioration sont en discussion. Concernant la commune de Saint-Sauveur il est évoqué :

.la réalisation du contrôle décanal des 3 forages, (j'imagine qu'il s'agit de contrôle décennal)

.la mise en place de prises + inverseur de source sur les armoires des 3 stations afin de raccorder plus aisément le groupe électrogène mobile.

Les conditions de mobilisation de la ressource en eau potable sont estimées comme suffisamment dimensionnées et en état satisfaisant pour accompagner le développement de la commune de Saint-Sauveur à échéance des 10 prochaines années.

5- au sujet des risques et des nuisances :

. 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.

La commune a sollicité le gestionnaire de la STEP pour avis.

. d'inscrire dans le règlement de la zone AUh les OLD (obligations légales de débroussaillage) et de les reporter graphiquement dans l'OAP.

Le report de cette information sera fait, le cas échéant sur un plan annexe si cela porte atteinte à la bonne lecture du schéma d'aménagement.

La commune précise que les recommandations seront prises en compte.

2.8 LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, le projet d'élaboration du PLU de la commune de Saint-Sauveur a été transmis aux personnes publiques associées (PPA).

La mairie m'a informé que "l'envoi des dossiers / PPA, a été fait par mail le 20 décembre 2024" et m'a fourni la liste suivante :

Préfecture :	ddtm-supem-prac@gironde.gouv.fr
Sous-Préfecture :	sp-lesparre@gironde.gouv.fr
DDTM :	Cécile SCHNEIDER cecile.schneider@gironfr.gouv.fr
DREAL :	ppsp.mee.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr
CDPNAF :	ddtm-cdpenaf@gironde.gouv.fr
Bâtiment de France :	udap.gironde@culture.gouv.fr
CNPF :	nouvelle-aquitaine@cnpf.fr
(Centre National de la Propriété Forestière)	
Médoc CPI :	n.doinel@medoc-cpi.fr
PNR :	r.garcia@pnr-medoc.fr contact@pnr-medoc.fr
SMERSCOT :	contact@smerscot.fr
INAO :	e.chalaud@inao.gouv.fr
ODG :	direction@odgmedoc.fr
Chambre d'agriculture :	territoires@gironde.chambagri.fr
Chambre des Métiers et de l'Artisanat :	evanguelia.montarnier@cm-bordeaux.fr
	accueil@cm-bordeaux.fr
Chambre Industrie :	contact@bordeauxgironde.cci.fr
Région :	nicolas.martin@nouvelle-aquitaine.fr
Département Gironde :	s.garrigou@gironde.fr
Cissac :	accueil@cissac-medoc.fr
Pauillac :	urbanisme@mairie-pauillac.fr courrier@marie-oauillac.fr
Saint Laurent :	h.lgminski@saintlaurentmedoc.fr
SIAEPA :	accueil@siaepe-saint-estephe.fr

Au début de l'enquête outre la MRAe, l'État (DDTM), l'INAO, la CDPENAF, LE SMERSCOT, le PNR, l'ODG MHMLM, le Département et RTE avaient répondu.

Durant la durée de l'enquête aucun autre avis n'est parvenu.

2.8.1 L'ÉTAT - DDTM

Dans son avis en date du 13 mars 2025, signé par le Préfet, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Service Accompagnement Territorial, Unité Aménagement Médoc attire l'attention de la commune sur plusieurs points :

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 SCOT Médoc 2033 prescrit un taux de croissance plafond de 0,6 %. 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.

La compatibilité des ambitions démographiques communales avec les objectifs de gestion du territoire traduits dans le SCOT 2033 a été validée par le syndicat en charge de la bonne application du document de planification, le SMERSCOT. Il appartient à cet organe de gestion et de contrôle d'évaluer cette compatibilité, considérant le projet de la commune de Saint-Sauveur comme n'étant pas de nature à remettre en cause ou empêcher la bonne atteinte des objectifs du Scot 2033.

Sur la gestion économe de l'espace

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 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.

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.

La consommation foncière 2021/2024 estimée initialement à 0,4 ha s'avère en fait relever d'une consommation d'espaces en densification (redivisions parcellaires – cf annexe 2 au présent document).

Concernant les espaces qui relèveraient d'une consommation d'ENAF et non d'espaces en densification, ils ont été analysés et reconsidérés (cf annexe 1 au présent document).

La reconsidération de la consommation foncière 2021/2030 ainsi que des ENAF, permet de respecter l'objectif de consommation d'ENAF maximum de 2,52 ha comme indiqué, dans le respect de la loi Climat et Résilience. (Cf les tableaux ci-dessous)

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

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

CAPACITE D'ACCUEIL BRUTE				
57% en Intensification urbaine		43% en Extension urbaine		TOTAL
par comblement de dent creuse	par redvion foncière	15- Zone AUh Labrousse		
1	1 168			
2	1 456			
3	711			
4	1 605	5	1 317	
6	1 767	8	881	
9	5 465	10	2 035	
12	1 084		0	
13	1 362	16	1 168	
		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	1 169	
		27	1 479	
28	2 265			
2,78		1,46	1,9	6,2
CAPACITE D'ACCUEIL NETTE PONDEREE				
*0,65	1,81	*0,5	0,73	1,9
	2,5 ha		1,9 ha	4,46 ha
	57%		43%	100%

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

CAPACITE D'ACCUEIL BRUTE				
57% en Intensification urbaine		43% en Extension urbaine		TOTAL
par comblement de dent-creuse		par redvion		
n°	m2	n°	m2	ha
2	1 456	1		0,12
3	711			
4	1 605	5	1 317	0,10
		8	881	
9		10	2 035	0,14
12	1 084		0	
13	1 362	16	1 168	15- Zone Auh Labrousse
		17	1 330	1,9
19	3 167	18	812	
		20	2 049	
22	1 249	21	1 965	
23	1 178			
24	3 212			
25	2 107	26	1 169	
		27	1 479	
		29	769	28
				0,23
1,71		1,48		2,51
				5,70
CAPACITE D'ACCUEIL NETTE PONDEREE				
*0,65	1,11	*0,5	0,74	2,51
	1,86 ha		2,51 ha	4,36 ha
	43%		57%	100%

PROPOSITION DE MODIFICATION A LA SUITE DE L'AVIS DE L'ETAT

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 l'OAP ne préconisent pas de typologie de logements.

Une recommandation sera introduite dans l'OAP afin que sur le macro lot de 1700 m2, des logements de type T1/T2 soient préconisés.

Sur la prise en compte des risques

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

Avec l'aide des services de l'Etat, les préconisations visant à réduire le risque à l'interface forêt / urbanisation, seront intégrées au projet de PLU.

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, sur la stratégie en matière de logement et sur la prise en compte des interfaces forêt/urbanisation.

La commune s'engage à apporter toutes les modifications nécessaires au projet de PLU sur ces 4 points :

- . la consommation d'ENAF est réajustée afin de respecter la limite de 2,52 ha comme indiqué,
- . l'alimentation en eau potable : le syndicat en charge de cette compétence (SIAEP de St Estèphe) et le gestionnaire (SAUR) seront mobilisés afin d'apporter les justifications de la compatibilité du projet communal avec la ressource en eau potable ;

*. la stratégie en matière de logement,
.la prise en compte des interfaces forêt/urbanisation, avec l'appui technique et les recommandations des services de l'Etat.*

Cet avis est complété par l'avis détaillé de l'Etat de 31 pages, de l'Unité Départementale et du Patrimoine de la Gironde (avis favorable sous réserve des observations), de l'arrêté du 7 février 2025 du Service eau et nature (SEN2022/08/05-15) et du SDIS.

Le document "Synthèse des Avis PPA et de leur prise en compte" de 86 pages apporte des réponses précises aux questionnements des différents services et des engagements de la commune. Il développe précisément la répartition des surfaces "dent-creuse", ENAF, etc...

Concernant les Aot, critiqué par plusieurs PPA le document indique que la commune se prononcera pour leur maintien ou leur suppression à l'issue de l'enquête publique et en fonction de l'avis du commissaire enquêteur.

2.8.2 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.

La commune prend note de cet avis ; à l'issue de l'enquête publique et en fonction de l'avis du commissaire enquêteur, la commune se prononcera pour le maintien ou la suppression des secteurs Aot.

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 ?

La commune prend note des dispositions développées dans cette doctrine et apportera les modifications à son règlement d'urbanisme en conséquence.

Les règles d'encadrement des constructions en zone A sera complétée.

Enfin la CDPENAF relève qu'aucun bâtiment n'est identifié graphiquement en zone A et N pour un possible changement de destination...

La commune prend note de cette remarque

En conclusion, la commission émet un avis défavorable sur le règlement des zones A et N, ainsi que sur la délimitation de STECAL.

La commune prend note de l'avis défavorable relatif au STECAL Aot. A l'issue de l'enquête publique et en fonction de l'avis du commissaire enquêteur, la commune se prononcera définitivement vis-à-vis des secteurs Aot.

Concernant la constructibilité du secteur NL, la commune s'engage à modifier le règlement de la zone NL de gestion du site de la Garosse vis-à-vis des règles envisagées pour permettre la réalisation du projet de centre de loisirs de la CDC MCPI

2.8.3 LE SMERSCoT

Après examen du dossier par la commission urbanisme le 20 février, le Conseil Syndical Mixte pour l'Élaboration et la Révision du Schéma de Cohérence Territoriale 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 Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sauveur.

2.8.4 L'INAO

Dans sa réponse en date du 13 mars l'Institut National de l'Origine et de la qualité rappelle que la commune est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) "Haut-Médoc", "Médoc", "Bordeaux", "Bordeaux supérieur", "Crémant de Bordeaux" et pour quelques parcelles en AOC "Pauillac" et qu'elle appartient aussi à d'autres aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) telles que "Agneau de Pauillac", ...

L'INAO 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) de 350 m2 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", "Médoc" "Bordeaux", "Bordeaux supérieur", "Crémant de Bordeaux", au cœur de vignobles en production d'AOC. Ces projets participent au mitage de l'espace cultivé et sont de nature à compromettre l'activité viticole par l'obligation de la mise en œuvre d'une zone de non-traitement à proximité.

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.

A l'issue de l'enquête publique et en fonction de l'avis du commissaire enquêteur, la commune se prononcera pour le maintien ou la suppression des secteurs Aot.

2.8.5 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.

2.8.6 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 réerves sur les points suivants :

-l'OAP pourrait comporter des précisions sur les formes urbaines et la typologie des logements projetés,

. sur la question des formes urbaines, l'OAP et le RU émettent des prescriptions (Article 1.2.1 - 25 % minimum du programme des logements ou 25% de l'assiette foncière de l'aménagement (surface cessible), se compose d'habitat individuel dense (maisons de villes accolées /maisons jumelées), l'OAP décline en pages 20/21 un référentiel d'opérations d'habitat individuel dense afin de tendre vers une densité de 15 logts /ha,

- sur la question de la typologie des logements, sur la base de diverses recommandations allant dans ce sens (avis Etat, SMERSCoT, PNR...), la commune introduira dans l'OAP un attendu en la matière,

-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.

La commune prend note de cet avis défavorable, émis par ailleurs par d'autres PPA (CDPENAF, INAO, ODG, ...) A l'issue de l'enquête publique et en fonction de l'avis du commissaire enquêteur, la commune se prononcera pour le maintien ou la suppression des secteurs Aot.

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,

Un diagnostic zone humide a été conduit en préalable au choix de la zone AU de Labrousse ; ses conclusions ont guidé les choix d'aménagement de cet espace,

-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,

L'état relativement avancé de la procédure rend difficile la mise en œuvre de cette recommandation,

-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).

Le PDIPR sera intégré dans le chapitre portant sur les cheminements doux du RP.

En conclusion le département émet un avis favorable avec réserves sur votre projet de PLU.

2.8.7 L'ODG MH-ML-M

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 du 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.

A l'issue de l'enquête publique et en fonction de l'avis du commissaire enquêteur, la commune se prononcera pour le maintien ou la suppression des secteurs Aot

2.8.8 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 » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes" et préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques".

Les remarques seront prises en compte.

3. ORGANISATION & DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur le Maire a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet d'élaboration du PLU.

Par décision portant le numéro N° E 25000029/33 du 18 février 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux m'a désigné, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Walter Acchiardi comme suppléant, pour conduire cette enquête.

3.2 REUNIONS D'ORGANISATION ET VISITE TERRAIN

- Une réunion d'organisation s'est tenue le 4 mars 2025 avec Monsieur le Maire, Monsieur Daniel Meynier adjoint à l'urbanisme et aux travaux et Madame Patricia Ostins DGS concernant le futur PLU.

Nous avons pu faire un premier point.

Nous sommes convenus de ne lancer l'enquête publique que le 12 mai ce qui permettait d'une part d'avoir le temps de recevoir les avis de la MRAe et des PPA et d'autre part de donner 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 propres à cette enquête ont été définies au cours de cette réunion. Le maire a accepté que la mairie soit ouverte en dehors des heures habituelles de façon à ce que la population puisse se présenter. Par ailleurs nous sommes convenus des plans à afficher dans la salle abritant les permanences.

J'ai effectué une visite de la commune.

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

Lors de cette enquête, Monsieur le Maire, les élus et le personnel de la mairie ont toujours été attentifs à mes demandes d'informations.

3.3 ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête a été prescrite et organisée par l'arrêté de Monsieur le Maire du 22 avril 2025.

Cet arrêté indique l'objet de l'enquête, l'identité du commissaire enquêteur et de son suppléant, les modalités de consultation des pièces du dossier en mairie ou par internet, les possibilités de faire part d'observations soit sur un registre en mairie, soit par courrier, soit par messagerie, les dates des permanences du commissaire enquêteur, les conditions de communication du dossier, les modalités de clôture du registre et de production du rapport d'enquête, les mesures de publicité.

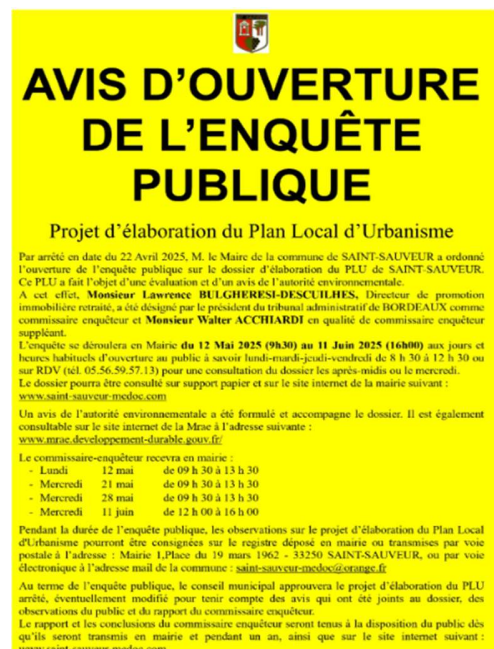
Cette enquête a débuté le 12 mai et s'est achevée le 11 juin 2025 soit une durée de 31 jours.

3.4 INFORMATION DU PUBLIC ET MESURES DE PUBLICITE

3.4.1 AFFICHAGE

L'information de la population a été effectuée au moyen de l'avis d'enquête apposé sur le panneau d'affichage de la mairie durant toute la durée de l'enquête. Cet avis a été mis en place sous forme d'affiche de format A2 en caractères noirs, sur fond jaune.

L'affichage a été effectué dans les délais et est resté en place jusqu'à la clôture de l'enquête. J'ai vérifié la conformité de l'affichage à l'occasion de mes permanences.



3.4.2 INSERTIONS DANS LA PRESSE, SITE INTERNET ET DISTRIBUTIONS DE FLYERS

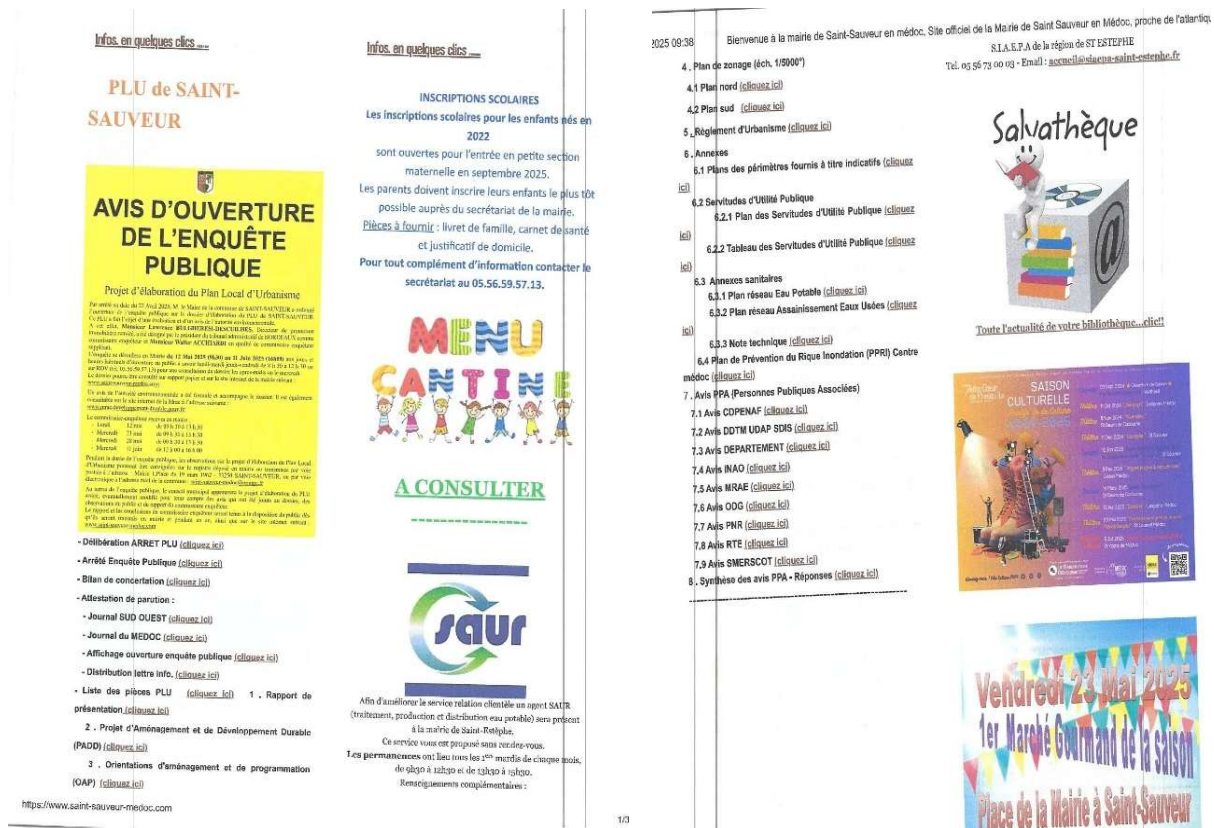


Le public a été informé de l'enquête dans deux journaux à deux reprises. Dans le journal Sud-Ouest les 24 avril et 20 mai et dans le Journal du Médoc, les 25 avril et 16 mai. (attestations jointes)

Les habitants de la commune ont été informés de la tenue de l'enquête publique par une distribution dans les boîtes aux



lettres (ci-joint) ainsi que par le site internet de la ville. L'affichage était encore présent le 24 juin. (<https://www.saint-sauveur-medoc.com/8-la-municipalite/55-informations-generales>) (ci-dessous)



3.4.3 MODALITES DE CONSULTATION DU DOSSIER ET DE DEPOT DES OBSERVATIONS

Le dossier d'enquête tel qu'il a été décrit précédemment, ainsi que le registre d'enquête publique étaient consultables par le public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Saint-Sauveur, aux jours et heures habituels d'ouverture à savoir :

"Sans rendez-vous : Lundi - mardi - jeudi et vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et Sur rendez-vous : Tous les après-midi"

Les permanences en mairie de Saint-Sauveur ont été organisées en tenant compte des heures d'ouverture de celle-ci mais aussi en profitant de la possibilité offerte par la mairie d'ouvrir en dehors de ces horaires (particulièrement entre 12 h et 14 h) "de manière à permettre la participation de la plus grande partie de la population, compte tenu notamment de ses horaires normaux de travail". (CE R123-10)

Elles ont eu lieu les jours suivants :

- lundi 12 mai de 9 h 30 à 13 h 30, mercredi 21 mai de 9 h 30 à 13 h 30, mercredi 28 mai de 9 h 30 à 13 h 30, et mercredi 11 juin de 12h à 16h.

Les registres d'enquête ont été paraphés et cotés par mes soins.

Le dossier était, par ailleurs, consultable sur internet à l'adresse <https://www.saint-sauveur-medoc.com>. Les observations pouvaient être déposées dans le registre ou transmises soit par courrier à l'adresse de la mairie, soit par courriel à l'adresse : saint-sauveur-medoc@orange.fr à l'attention de M. le Commissaire enquêteur.

3.4.4 CONDITIONS D'ACCUEIL DU PUBLIC

La salle du conseil municipal, préservant la discrétion des entretiens, était mise à ma disposition lors des permanences. Les pièces du dossier m'étaient remises avant chaque début de permanence. Les cartes du zonage du futur PLU étaient disponibles dans la salle.

L'accueil du public n'a posé aucun problème particulier. Lors de cette enquête, Monsieur le Maire, les élus et le personnel de la mairie ont toujours été attentifs à mes demandes d'informations.

3.5 CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête a pris fin le mercredi 11 juin à 16h heures. J'ai clos le registre d'enquête le 12 juin.

3.6 PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS DE SYNTHESE

J'ai rendu compte des observations écrites et orales recueillies pendant l'enquête et j'ai sollicité un mémoire en réponse dans un délai de quinze jours. J'ai remis ce procès-verbal à Monsieur le Maire de Saint-Sauveur le 12 juin.

La réponse du maître d'ouvrage transmise par courriel le 24 juin est intégrée dans les analyses et commentaires de la partie suivante du rapport.

4. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

4.1 SYNTHÈSE COMPTABLE DES OBSERVATIONS

Le public a été relativement intéressé par cette enquête.

Au cours des quatre permanences une quarantaine de personnes se sont déplacées, 30 observations ont été recueillies sur le registre, souvent accompagnées de documents, dont 2 mails reçus et 0 courriers déposés en mairie

4.2. ANALYSE QUALITATIVE

Les demandes ou observations ne portent logiquement que sur le thème de l'urbanisme qui a suscité l'essentiel des contributions.

Quelques visites du public pour de simples demandes de renseignements sur le contenu ou l'objet du PLU.

Les requêtes portent en majorité des demandes de rétablissement de la constructibilité de parcelles devenant inconstructibles alors qu'elles le seraient au RNU ou dans l'ancien POS.

Toutes méritent attention et certaines doivent pouvoir être étudiées facilement par exemple :

- n°3 "Je souhaite que les parcelles AB 450p,451 p,453 p,455 p et 457 p soient incluses dans le PLU en zone Ucp ou au minimum la AB450p qui était constructible au POS. Un remodelage de la parcelle constructible et de celle qui ne l'est pas pourrait être envisagé,
- toutes les demandes concernant la zone UH, notamment la 24,
- la n°29 mérite d'être étudiée,
- mais la n°12 demande d'écologie est difficilement entendable compte tenu des avis des PPA sauf à ce que ceux-ci n'évoluent.

Mais le souhait de l'Etat est de limiter " la consommation effective d'espaces".

Les observations motivées ont été numérotées dans l'ordre chronologique de leur inscription dans le registre, elles sont examinées dans le procès-verbal de synthèse, ci-dessous, ainsi que les réponses de la commune.

4.3. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

Les réponses de la commune sont en rouge

ENQUETE PUBLIQUE

N°E25000029/33 CONCERNANT LE PROJET D'ELABORATION DU PLU DE
SAINT-SAUVEUR

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Au terme de l'enquête publique prescrite par Monsieur le Maire de Saint-Sauveur qui s'est déroulée du 12 mai au 11 juin 2025, conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, une synthèse sur le déroulement de l'enquête est établie pour informer le maître d'ouvrage et recueillir ses observations éventuelles.

L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions, conformément aux instructions contenues dans l'arrêté municipal du 22 avril 2025. Elle a permis de recueillir les avis des personnes qui le désiraient au cours des quatre permanences prévues.

I - Observations du public

Le public a été relativement intéressé par cette enquête : une quarantaine de personnes se sont déplacées.

On recense 30 observations accompagnées de courriers ou de plans joints au registre, dont 2 mails reçus (1 mail completant la demande n° 12 et une demande n° 22).

C'est le thème de l'urbanisme qui a suscité l'essentiel des contributions.

Les requêtes portent en majorité sur des demandes de classement de parcelles en zones constructibles, et surtout **des demandes de rétablissement de la constructibilité de parcelles devenues inconstructibles et particulièrement dans la future zone UH.**

Les observations ont été numérotées dans l'ordre chronologique de leur inscription dans le registre ou de leur réception. Les documents reçus par mail sont joints au présent PV de synthèse.

II – La seconde partie est constituée des interrogations du commissaire enquêteur.

En conclusion, conformément à l'article R123-18 cité ci-dessus, J'ai rencontré le 12 juin Monsieur le Maire, afin de lui communiquer les observations écrites consignées dans le présent procès-verbal de synthèse de 22 pages compris mes propres questions. Le maître d'ouvrage dispose d'un délai de quinze jours, à l'issue de la rencontre avec le commissaire enquêteur, pour produire ses observations sur les questions posées.

A Saint-Sauveur le 12 juin 2025

Le commissaire enquêteur

L.Bulgheresi-Descuilhes

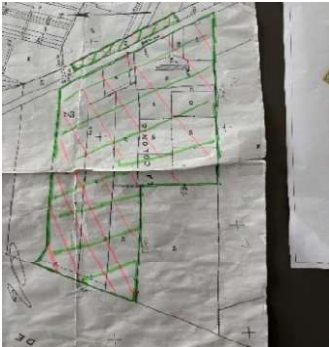
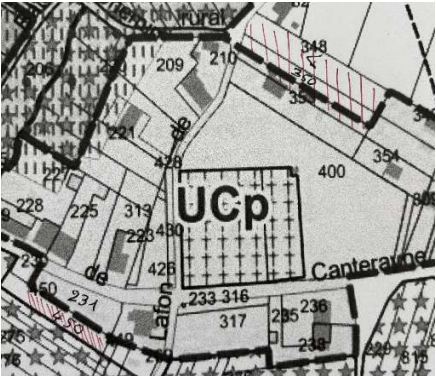
Monsieur le Maire de Saint Sauveur

M. Serge Raynaud



I - OBSERVATIONS du PUBLIC

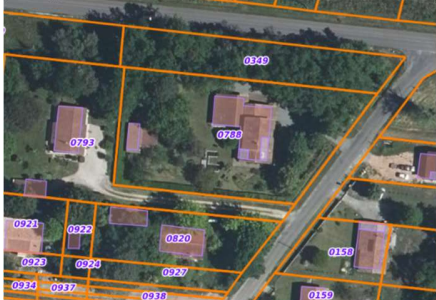
N°	Nom	Observations, remarques, demandes	Avis du porteur de projet d'élaboration du PLU
1	Mr et Mme Courneau 12, route de la Chatolle St Sauveur 0616892811	1° PERMANENCE EN MAIRIE du 12 05 2025 "Propriétaires de 2 parcelles AL 429 (695m²) et 428 (543m²) soit 1238 m². Ces terrains sont situées dans une dent creuse en bord de route avec une maison à droite et une maison à gauche mais soi-disant trop éloignée. Tous les raccordements électriques, eau, assainissement etc... passent devant. Monsieur le Maire Monsieur Raynaud Serge est favorable à leur constructibilité en date du 6/10/2022. Ces terrains sont situés en zone Uh" (Doc joint agrafé au registre) 	<i>le choix de classer les hameaux en zone UH assortie d'un règlement de gestion, à savoir dont seule l'extension des logements existants + annexes est autorisée à l'exclusion de tout nouveau logement, découle de la volonté de développer les quartiers au sud du Bourg (et notamment le quartier de Glomeau) et une zone AU sur les terrains communaux au lieudit La brousse, plutôt que de favoriser la densification des hameaux. En effet, le classement en zone constructible des hameaux aurait conduit à une capacité de densification suffisante à répondre aux besoins en logement déterminé dans le PADD. Le choix de la commune a été plutôt de développer la partie sud sur des ENAF, et donc les hameaux ont dû être classés en zone UH inconstructible pour de nouveaux logements.</i> <i>Il est toutefois possible dans les hameaux UH de faire des extensions des habitations existantes, assortie d'annexes au logement mais pas de nouvelles constructions dans les dents creuses, contrairement aux zones d'extension du bourg, de Glomeau et de Labrousse déterminés comme prioritaire pour porter le projet d'accueil de la commune.</i>
Avis du commissaire enquêteur : Je note qu'il s'agit d'une volonté de la commune de développer les quartiers au sud du Bourg			

2	Mr et Mme Garnier 1, la Colonie St Sauveur	 "Propriétaires de 10.5 hectares (section AW) Nous avons appris récemment 1 projet de préemption sur 9 ha. Personne ne nous a prévenus. Nous souhaiterions que notre propriété reste en zone verte protégée mais non en zone à préempter ce qui diminuerait grandement la valeur de la propriété sachant que le Conseil général rachèterait 0.20 € le m² soit 18.000€ les 9 hectares." (doc. joint agrafé au registre)	la politique de préemption du conseil départemental sur des espaces naturels sensibles est indépendante du document de planification communale. Toutefois, la collectivité à l'obligation de reporter cette information sur le PLU.
Avis du commissaire enquêteur : Ce problème ne relève pas de cette enquête.			
3	Mr Dominique Fayet 31, rue du Centre St Sauveur	"Je souhaite que les parcelles AB 450p,451 p,453 p,455 p et 457 p soient incluses dans le PLU en zone Ucp ou au minimum la AB450p qui était constructible au POS. Il ya également les parcelles AB 348 et 350 ou au minimum pour partie le long du chemin de Fontanabut" (Doc joint agrafé au registre) 	la capacité de construction découle du calcul des besoins en logement sur la base des projections démographiques fixées dans le PADD, elle-même encadrées par le D2O du Scot Medoc 2030, du qui Fixe pour les communes classées "Village", une croissance limitée (+0,6%). La capacité d'accueil du PLU a donc été traduite en zone constructible en donnant la priorité aux espaces densification comme la loi climat résilience l'impose. Les besoins fonciers non couverts par la capacité de densification (réduite artificiellement en écartant la constructibilité des hameaux classé en zone UH non constructible) à conduit à retenir quelques terrains à caractère Naturel, Agricoles ou Forestier (ENAF), dont la surface a dû être réduite de moitié par rapport à la consommation rétrospective 2011- 2020 comme la loi Climat et Résilience l'exige. Le nombre de terrains caractérisés comme "ENAF" a été jugé excessif dans l'avis de la M R.AE et l'avis de l'État. Il est donc impossible d'en rajouter de nouveau à l'issue de l'enquête publique.
Avis du commissaire enquêteur : Je note, mais je pense qu'il serait intéressant d'imaginer un redécoupage des parcelles 231 et 450, en accord avec le propriétaire, permettant une meilleure possibilité de construire dans cette zone centrale de la commune.			

4	Monsieur Jean Paul Chabot 4, chemin de la Carriere St Sauveur	Viennent " verifier que la parcelle AX 331 est bien constructible."  Le document "synthèse des avis" page 28 indique que la parcelle 331 (1660 m2) est constitutive du jardin et voie d'accès à la parcelle bâties 332 dont elle accueille le garage, elle s'inscrit entre 3 parcelles bâties au nord (407), au sud (332), et à l'Est (483) ; → cette parcelle est constitutive d'une dent-creuse, toutefois il est proposé de ne retenir que la partie qui s'inscrit dans l'alignement de la parcelle bâtie n°407 au nord, à savoir 1040 m2.	<i>la parcelle AX 331, initialement retenue dans la capacité d'accueil en tant qu'espace de densification, a été contestée en tant que telle par la MRAE et par la DDTM33, et s'avère donc à requalifier en tant qu'ENAF qui va devoir être réduite car la capacité d'accueil en ENAF a été considérée comme excédant l'objectif de réduction de 50 % de la loi climat et résilience, dans l'avis MRAE et l'avis du préfet.</i>
Avis du commissaire enquêteur : Je prends acte de l'avis favorable de la commune indiqué ci-dessous au n°6			
5	Mme Laurence Theuerkauff 7, chemin de Moula St Sauveur	"Je suis venu vérifier si mes parcelles 861, 749 et 891 avaient changé de statut. 	<i>Section AV N° 0861-0749-0891</i> <i>Comme au RNU, ces parcelles n'ont pas changé de statut, elles sont en Zone Naturelle à préserver.</i>
Avis du commissaire enquêteur : Je prends note			

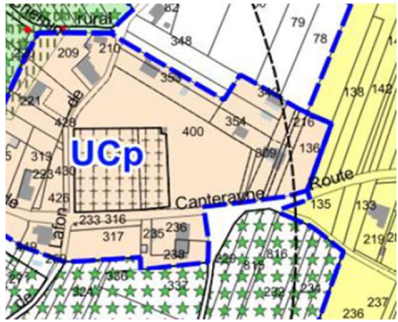
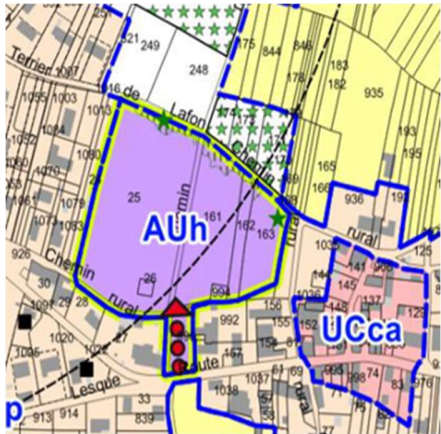
6	M et Mme JP Chabot 4, chemin de la Carrière St Sauveur	PERMANENCE EN MAIRIE du 21 mai 2025 Je suis surprise que ma parcelle AX 331 soit réduite pour sa surface à bâtir et voudrait savoir si le garage construit qui passe en zone N peut être transformé en habitation. 	<i>Afin que le garage reclassé en zone N puisse être transformé en habitation, il est nécessaire qu'il soit désigné sur le plan de zonage comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Avis favorable de la commune</i>
Avis du commissaire enquêteur : Je prends acte de l'avis favorable de la commune			
7	M. Bernard Rodriguez 5, route du Clot St Sauveur	Veut confirmation que les parcelles 235-236-238 restent constructibles. 	<i>Section AB N° 0235-0236.</i> <i>Ces parcelles sont en Zone UCp donc constructibles</i>
Avis du commissaire enquêteur : Je prends note			

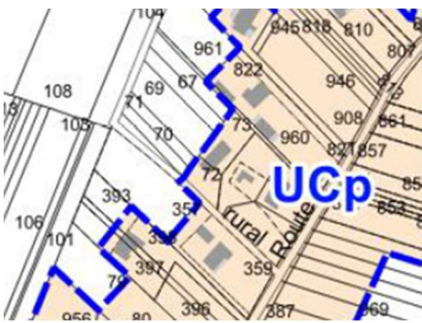
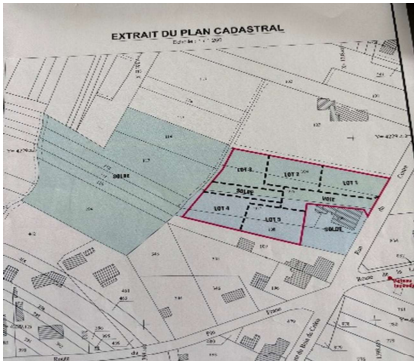
8	M. et Mme Perrier 5, route de Canteyrane St Sauveur	Parcelles 229-228-227-226-310-221 Voudrait savoir et avoir confirmation que ces parcelles sont toujours constructibles. 	Section AB N° 0226-0228-0229 Ces parcelles sont en Zone UCp donc constructibles. ----- Section AB N° 0221 -0227-0310 Ces parcelles sont partiellement constructibles en zone UCp et Np
Avis du commissaire enquêteur : Je prends note			
9	M Chabot Christian 9, route de Lescarjean St Sauveur	Je voudrais avoir confirmation que mes parcelles AD 341 et 334 sont constructibles 	Parcelle située en zone UH constructible pour l'extension de constructions existantes et de nouvelles annexes mais pas de nouveau logement. Ce choix de classer les hameaux en zone UH assortie d'un règlement de gestion, à savoir dont seule l'extension des logements existants + annexes est autorisée à l'exclusion de tout nouveau logement, découle de la volonté de développer les quartiers au sud du Bourg (et notamment le quartier de Glomeau) et une zone AU sur les terrains communaux au lieudit La brousse, plutôt que de favoriser la densification des hameaux. En effet, le classement en zone constructible des hameaux aurait conduit à une capacité de densification suffisante à répondre aux besoins en logement déterminé dans le PADD. Le choix de la commune a été plutôt de développer la partie sud sur des ENAF, et donc les hameaux ont dû être classés en zone UH inconstructible pour de nouveaux logements. Il est toutefois possible dans les hameaux UH de faire des extensions des habitations existantes, assortie d'annexes au logement mais pas de nouvelles constructions dans les dents creuses, contrairement aux zones d'extension du bourg, de Glomeau et de Labrousse déterminés comme prioritaire pour porter le projet d'accueil de la commune.
Avis du commissaire enquêteur : cf n°1			

10	M. et Mme Lanoelle Alain 23, route du Junca St Sauveur	Souhaitent connaître les éventuels changements du PLU dans leur secteur 	<i>Section AD N° 0349 et 0788</i> <i>La parcelle AD N°0349 est située en Zone N – Zone non constructible.</i> <i>La parcelle N° 0788 est située en zone UH constructible pour l'extension de constructions existantes et de nouvelles annexes mais pas de nouveau logement. Ce choix de classer les hameaux en zone UH assortie d'un règlement de gestion, à savoir dont seule l'extension des logements existants + annexes est autorisée à l'exclusion de tout nouveau logement, découle de la volonté de développer les quartiers au sud du Bourg (et notamment le quartier de Glomeau) et une zone AU sur les terrains communaux au lieudit La brousse, plutôt que de favoriser la densification des hameaux. En effet, le classement en zone constructible des hameaux aurait conduit à une capacité de densification suffisante à répondre aux besoins en logement déterminé dans le PADD. Le choix de la commune a été plutôt de développer la partie sud sur des ENAF, et donc les hameaux ont dû être classés en zone UH inconstructible pour de nouveaux logements.</i> <i>Il est toutefois possible dans les hameaux UH de faire des extensions des habitations existantes, assortie d'annexes au logement mais pas de nouvelles constructions dans les dents creuses, contrairement aux zones d'extension du bourg, de Glomeau et de Labrousse déterminés comme prioritaire pour porter le projet d'accueil de la commune.</i>
Avis du commissaire enquêteur : cf n°1 pour le UH			
11	Mme Besson Danielle 33, route de la Garosse St Sauveur	Terrain AH 504 situé en zone UH devient inconstructible. Je dispose de 600m² le long de la route. Cette parcelle me permettrait, en vieillissant de construire une nouvelle maison.... Cette division me permettrait de vieillir sur place. Je demande à disposer de mes biens dans le temps et constructibles.	<i>Parcelle située en zone UH constructible pour l'extension de constructions existantes et de nouvelles annexes mais pas de nouveau logement. Ce choix de classer les hameaux en zone UH assortie d'un règlement de gestion, à savoir dont seule l'extension des logements existants + annexes est autorisée à l'exclusion de tout nouveau logement, découle de la volonté de développer les quartiers au sud du Bourg (et notamment le quartier de Glomeau) et une zone AU sur les terrains communaux au lieudit La brousse, plutôt que de favoriser la densification des hameaux. En effet, le classement en zone constructible des hameaux aurait conduit à une capacité de densification suffisante à répondre aux besoins en logement déterminé dans le PADD. Le choix de la commune a été plutôt de développer la partie sud sur des ENAF, et donc les hameaux ont dû être classés en zone UH</i>

			<i>inconstructible pour de nouveaux logements.</i> <i>Il est toutefois possible dans les hameaux UH de faire des extensions des habitations existantes, assortie d'annexes au logement mais pas de nouvelles constructions dans les dents creuses, contrairement aux zones d'extension du bourg, de Glomeau et de Labrousse déterminés comme prioritaire pour porter le projet d'accueil de la commune.</i>
Avis du commissaire enquêteur : cf n°1			
12	M. Guillaume Bouges 2, route de Fournas St Sauveur	Je dépose à la date du 21 mai 2025 un dossier de présentation pour la création de 2 "écolodges" dans les 2 zones Aot du projet de PLU.... Ces documents doivent permettre plus en détail le projet afin de permettre la sauvegarde du zonage Aot dans le futur PLU. Il s'agit d'un élément important pour la diversification de notre activité viticole et le maintien d'emploi et d'activité économique sur la commune  Un mémoire de présentation et un dossier d'annexes graphiques ont été transmis le 5 juin par mail. Ces documents sont joints au présent PV Joints en annexe	<i>La proposition de créer deux secteurs Aot paraît être une opportunité pour la diversification des activités agricoles dans un contexte économique difficile pour la viticulture.</i> <i>Sous réserve que la superficie de chaque cabane ne devra pas excéder 20 m2 après extension, la commune reste favorable à ce projet.</i>
Avis du commissaire enquêteur : Je note mais cela nécessite une modification totale des avis de tous les PPA			
13	Mme Boyer Sylvie 15, route du Junca St Sauveur	Désire vendre soit : -sa maison (333) et une parcelle avec le garage (773) à condition que le garage puisse être transformé en habitation par l'acquéreur. - 2 lots dont l'un maison+garage+piscine et l'autre terrain avec la possibilité de construire.	<i>Les parcelles cadastrées AD N° 033 et 0773 sont situées en zone UH constructible pour l'extension de constructions existantes et de nouvelles annexes mais pas de nouveau logement. Ce choix de classer les hameaux en zone UH assortie d'un règlement de gestion, à savoir dont seule l'extension des logements existants + annexes est autorisée à l'exclusion de tout nouveau logement, découle de la</i>

Enquête publique N°E25000029/33 concernant le projet d'élaboration du PLU de Saint-Sauveur Médoc RAPPORT 36

15	M. JC Lartigue 5, route d'Hourtin St Sauveur	Je suis venu consulter le zonage de la parcelle AI 136 en vue de construire 	<i>Cette parcelle AI N° 0136 située en zone UCp est constructible.</i>
Avis du commissaire enquêteur : Je note			
16	M. Cabeil JC 1, Lamongeau 33112 St Laurent Médoc Au titre de l'indivision Baron Thierry / Cabeil Nadine	Je viens pour m'informer de la constructibilité de mes parcelles : AV 163 p1, 163 p2, 1035, 144 817 	<i>La parcelle AV N° 0163 est située en Zone AUh et fait partie de l'OAP.</i> <i>Les parcelles AV N° 1035 - 0144 - 0817 situées en zone UCp sont constructibles</i>
Avis du commissaire enquêteur : Je prends note			
17	Mme Pharamond 32A, route de Glomeau St Sauveur	Demande de renseignements sur les distances à respecter entre 2 maisons. La parcelle où se trouve ma maison est 1 des 3 lots vendus. De plus est ce considéré comme un lotissement ?	<i>Cette propriété située en Zone UCp ne fait pas partie d'un lotissement.</i> <i>L'implantation des constructions pour chaque lot devra respecter le règlement de la zone. cf. article 2.2 de la Zone UCp</i>

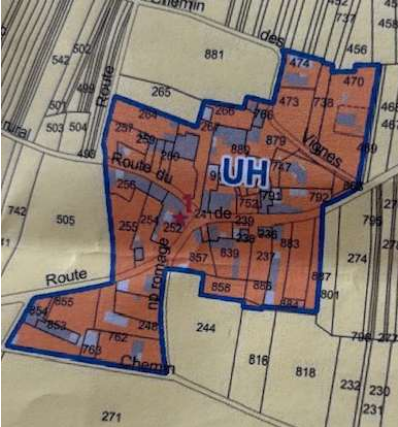
			
Avis du commissaire enquêteur : Je prends note			
18	M. Lamarque GFA La Closerie St Sauveur	Je transmets par internet ma revendication sur les terrains demandés à construire qui font l'objet d'un PC actuellement contesté au tribunal administratif.  Le 12 juin aucun courriel n'était parvenu.	<i>la partie indiquée en rouge est classée en zone UCp au PLU arrêté, mais la partie située à l'ouest est classée en zone naturelle et forestière; compte tenu des objectifs démographiques, des besoins en logement qui en découlent et des besoins fonciers pour répondre aux besoins en logement, dont la priorité est donnée à la densification et dans un second temps à la consommation d'espace NAF, il n'est pas possible de classer en zone constructible cet ensemble de parcelles qui relèvent toutes d'un caractère naturel et Forestier dont il convient désormais de réduire la consommation au titre de la loi climat et résilience.</i>
Avis du commissaire enquêteur : Je prends note			
19	M. et Mme Duguey André St Sauveur	Demande de constructibilité sur les parcelles AM 280 	<i>Parcelle située en zone UH constructible pour l'extension de constructions existantes et de nouvelles annexes mais pas de nouveau logement. Ce choix de classer les hameaux en zone UH assortie d'un règlement de gestion, à savoir dont seule l'extension des logements existants + annexes est autorisée à l'exclusion de tout nouveau logement, découle de la volonté de développer les quartiers au sud du Bourg (et notamment le quartier de Glomeau) et une zone AU sur les terrains communaux au lieudit La brousse, plutôt que de favoriser la densification des hameaux. En effet, le classement en zone constructible des hameaux aurait conduit à une capacité de densification suffisante à répondre aux besoins en logement déterminé dans le PADD. Le choix de la commune a été plutôt de développer la partie sud sur des ENAF, et donc les hameaux ont dû être classés en zone UH</i>

			<i>inconstructible pour de nouveaux logements. Il est toutefois possible dans les hameaux UH de faire des extensions des habitations existantes, assortie d'annexes au logement mais pas de nouvelles constructions dans les dents creuses, contrairement aux zones d'extension du bourg, de Glomeau et de Labrousse déterminés comme prioritaire pour porter le projet d'accueil de la commune.</i>
Avis du commissaire enquêteur : CF n°1			
20	M.Bougès Gérard St Sauveur	Vérification de la possibilité de construire sur les parcelles AY 1028, 1030, 1032, et 1034 pour partie 	<i>Ces parcelles cadastrées AV N° 1028-1030-1032 et 1034 situées en Zone UCp sont constructibles.</i>
Avis du commissaire enquêteur : Je prends note			
21	M.Bougès Vincent 16, rte de Fournas St Sauveur	Vérification que les parcelles AM 119 et 120 j'ai une possibilité de construire un bâtiment agricole 	<i>La parcelle, AM, 120 est classée en zone agricole et sera donc constructible pour un bâtiment agricole</i>
Avis du commissaire enquêteur : Je prends note			

22	GFA du Château FONESTEAU	Mail reçu le 6-06-25 Je vous sollicite en qualité de gérant du GFA du Château FontestEAU, propriétaire des parcelles AV 781 et AV 779, dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PLU présenté par la commune de Saint Sauveur. Il apparaît que ces 2 parcelles qui se trouvaient en zone constructible dans le POS, et valorisées en tant que tel, ont été classées dans le projet de PLU en zone N inconstructible. Considérant que ces 2 parcelles sont desservies par l'ensemble des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie) et qu'elles se trouvent dans la continuité urbanisée du secteur, je demande à ce qu'elles soient, et accessoirement les parcelles contiguës, intégrées au secteur UC du projet. Je vous remercie d'avance de bien vouloir me confirmer la bonne réception de cette demande, de bien vouloir la prendre en compte et de la consigner dans le registre. Dans la mesure du possible, je me rendrai à votre permanence du 11 juin pour en parler, mais en déplacement à ce moment-là je ne suis pas certain de pouvoir m'y rendre à temps. Je vous prie cher Monsieur de recevoir mes bien sincères salutations.  Ce document est joint au présent PV et inséré dans le registre	<i>La définition des zones constructibles répond à un dimensionnement précis établi dans le PADD en évaluant les objectifs démographiques de la commune à l'échéance N+10 ans (en compatibilité avec le D2O du Scot qui fixe une limite aux communes classées "Villages, à savoir +0,6 %), puis les besoins en logements qui en découlent puis les besoins fonciers nécessaires à leur réalisation. Les choix de la commune ont été de donner la priorité à l'extension du bourg et du quartier Glomeau ainsi qu'au développement d'une zone AU sur parcelles communales au lieu-dit La brousse, et par conséquent certains espaces présentant un caractère encore très naturel et forestier ont été reclassés en zone N comme l'ensemble parcellaire au carrefour de la RD 104 et la route de la Lesque (AV 776/779/780/781/782); ce choix de classement N se justifie en outre par d'autres motifs (limitation de nouveaux débouchés individuels aux abords du carrefour routier, qualité paysagère de ce dernier îlot forestier le long de la RD 104, qui s'articule en outre avec la trame verte et bleue inscrite dans le PADD comme à préserver, ... En tout état de cause, il n'est pas possible de donner suite à une demande sur les 2 parcelles AV 781 et 779 situées au milieu du massif boisé, sans faire de même pour les 3 autres parcelles situées entre elles (parcelles 776, 780, 782). En outre, compte tenu du caractère excessif de la consommation des ENAF souligné par la MRAE et la DDTM33 dans la consultation des services, qu'il est demandé à la commune de réduire, il n'est pas possible de donner suite à la requête de la SCI FontestEAU.</i> <i>En outre la parcelle AV 0779 est enclavée et ne possède aucune sortie sur le domaine public.</i>
Avis du commissaire enquêteur : Je prends note des éléments de réponse. Une réflexion mérite cependant d'être engagée			
23	Mr et Mme JP Chabot Le 10/06/2025	Je confirme que notre parcelle AX 331 reste constructible dans sa totalité soit 1660 m² compte tenu que le garage déjà présent ne peut être transformé en habitation en zone N.	<i>La parcelle AX 0033 est classée une partie en UCp et le solde en Zone N. La commune est favorable pour identifier le garage situé en Zone N en changement de destination.</i>
Avis du commissaire enquêteur : cf n°6			

24	Mr et Mme Ostins 27, route de la Garosse St Sauveur	4° PERMANENCE EN MAIRIE du 11 06 2025  Propriétaire de la parcelle AH 042. Je vous prie de prendre connaissance des observations et demandes concernant la future zone UH du PLU de la commune. "Nous sommes propriétaires de la parcelle AH N° 0492 (2 316 m2) qui se trouve en Zone UH du projet Arrêt Plan Local d'Urbanisme de la commune de ST-SAUVEUR. Nous regrettons que ce secteur géographique de la commune, comme d'autres hameaux, soit classé en Zone Urbanisée qui n'a plus vocation à se développer. Toutes les propriétés (dans le POS une surface d'au moins 1 200 m2 était obligatoire pour bâtir) ont été achetées en « terrain constructible ». Ainsi avec le nouveau règlement d'urbanisme, ces propriétés perdent énormément de leur valeur. Dans l'évolutivité du bâti existant autorisé, nous souhaiterions que le Règlement de la Zone UH soit modifié : Article 2.3.2 : ne pas limiter la surface de plancher à 250 m2 à l'issue d'une extension de l'habitation Article 2.3.3 : ne pas limiter à 50 m2 les annexes A la campagne, il n'est pas rare de construire de grands garages pour le stationnement d'au moins 2 véhicules, ranger tout le matériel de jardinage, des vélos, salon de jardin etc. Etudier également, la possibilité de transformer une annexe en habitation si l'implantation de cette construction est conforme à l'Article 2.2 du règlement. Ayant consulté d'autres PLU de communes limitrophes, nous demandons que le Règlement d'Urbanisme de la Zone UH pour	<i>Le choix de classer les hameaux en zone UH assortie d'un règlement de gestion (à savoir dont seule l'extension des logements existants + annexes est autorisée à l'exclusion de tout nouveau logement), découle de la volonté de la commune de donner la priorité de développement aux quartiers au sud du Bourg (et notamment le quartier de Glomeau) ainsi qu'à une zone AU sur des terrains communaux au lieudit La brousse, plutôt que de favoriser la densification des hameaux. En effet, le classement en zone constructible des hameaux aurait conduit à une capacité de densification suffisante à répondre aux besoins en logement déterminé dans le PADD. Le choix de la commune a été plutôt de développer la partie sud sur des ENAF, et donc les hameaux ont dû être classés en zone UH inconstructible pour de nouveaux logements. Pour autant, il est envisageable de supprimer la surface de 250 m2 à l'issue d'une extension, idem pour les annexes ; concernant 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). De même les réhabilitations, sont autorisées puisqu'elles ne figurent pas dans la liste des interdits de l'article 1.1.</i>
----	--	---	---

		St-Sauveur soit identique à celui de la commune de Cissac-Médoc en modifiant comme suit l'article portant sur l'OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES sont autorisés : - Opérations d'aménagement Les permis de construire, les permis d'aménager, les permis valant division et les déclarations préalables pour division foncières non soumis à permis d'aménager, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme. Constructions La réhabilitation des constructions à usage d'habitation existante ou le changement de destination pour une vocation d'habitation, à condition que les travaux d'isolation thermique engagés respectent au minimum les niveaux de performance qui figurent en annexe du présent règlement. Vous remerciant de toute l'attention que vous porterez à notre requête, Cordialement,	
Avis du commissaire enquêteur : je prends acte que <i>concernant 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). De même les réhabilitations, sont autorisées puisqu'elles ne figurent pas dans la liste des interdits de l'article 1.1.</i> En revanche l'opportunité de réécrire le règlement comme proposé mérite une réflexion de la part de la commune.			
25	Mme Rose Briaud 26, rte de la Chatole St Sauveur	 A la vue du futur PLU il apparaît que la parcelle AM 421 n'est pas constructible. Je souhaiterais vivement qu'elle devienne constructible.	<i>Avis défavorable, il n'est pas dans les orientations d'aménagement développées dans le P AD d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur à caractère agricole,</i>
Avis du commissaire enquêteur : Je prends note			

26	Mr JC Lavigne 10 bis rte de la Chatole Saint Sauveur	Demande que les parcelles AM 600 et 650 (669 actuellement) soient constructible. 	<i>Parcelle située en zone UH constructible pour l'extension de constructions existantes et de nouvelles annexes mais pas de nouveau logement. Ce choix de classer les hameaux en zone UH assortie d'un règlement de gestion, à savoir dont seule l'extension des logements existants + annexes est autorisée à l'exclusion de tout nouveau logement, découle de la volonté de développer les quartiers au sud du Bourg (et notamment le quartier de Glomeau) et une zone AU sur les terrains communaux au lieudit La brousse, plutôt que de favoriser la densification des hameaux. En effet, le classement en zone constructible des hameaux aurait conduit à une capacité de densification suffisante à répondre aux besoins en logement déterminé dans le PADD. Le choix de la commune a été plutôt de développer la partie sud sur des ENAF, et donc les hameaux ont dû être classés en zone UH inconstructible pour de nouveaux logements. Il est toutefois possible dans les hameaux UH de faire des extensions des habitations existantes, assortie d'annexes au logement mais pas de nouvelles constructions dans les dents creuses, contrairement aux zones d'extension du bourg, de Glomeau et de Labrousse déterminés comme prioritaire pour porter le projet d'accueil de la commune.</i>
Avis du commissaire enquêteur : cf n°1			
27	Mr et Mme G. Latasse 14 rte de Lescarjean St Sauveur	Suite à l'arrachage de la vigne sur la parcelle AD224bet vu l'emplacement de la parcelle (trop près des maisons – problèmes pour les traitements) Je demande la possibilité de placer la parcelle AD244 en terrain à bâtir. Je reste dans l'attente d'une réponse 	La parcelle demandée s'inscrit à proximité de la zone UH délimitée sur le hameau de Lescarjean, mais la zone UH n'est pas dans le projet communal, définie comme une zone de développement pour de nouveaux logts mais comme une zone de gestion de l'habitat existant, à savoir seules les extensions des constructions existantes et de nouvelles annexes y sont autorisées ; la justification de ce régime réglementaire est justifiée dans la réponse apportée à la requête n°24. Il n'est par conséquent pas possible de donner suite à cette demande, un classement en zone UH ne permettrait pas d'y construire un nouveau logt.
Avis du commissaire enquêteur : cf n°1			

28	SCI Perrier MM. Perrier 44, rue du centre St Sauveur	Le PLU nous montre que les parcelles AV 813, 832, 833, 811 et 810 sont en zone naturelle à préserver. Nous souhaitons que cette zone soit constructible pour implanter un bâtiment de 300 m². 	<i>L'ensemble parcellaire, développe entre le chemin rural des bambous, et la route de la Lesque, constitue un poumon vert au cœur du village, que la commune souhaite préserver en bordure du pôle sportif du stade ; cet espace s'inscrit dans la trame verte et bleu qui traverse le Bourg, et remplit plusieurs fonctionnalités liées à la biodiversité, à la régulation hydraulique et à la fonction d'espace vert au cœur du village.</i> <i>De la même façon qu'il a été expliqué précédemment, la capacité d'accueil du PLU composée d'espaces de densification (à mobiliser prioritairement) et d'espaces à caractère naturel, agricoles et Forestier (ENAF), a été déterminé sur la base des besoins de croissance démographique (en compatibilité avec les orientations du Scot), des besoins en logements qui en découlent et des besoins fonciers pour les satisfaire; il est difficile à ce stade de prendre en considération de nouveaux espaces constructibles, sachant que l'avis de la MRAE et des services de l'État Indiquent une consommation d'ENAF qui dépasse l'objectif de réduction de moitié de la loi Climat et résilience.</i>
Avis du commissaire enquêteur : Je prends note			
29	M D.Fouin Gérant GFA du Château Fontestean St Sauveur	Cf n° 22. En complément du mail que j'ai adressé je confirme souhaiter le classement en zone UC des parcelles AV 779 et 781 a minima sur une surface permettant la construction d'une habitation. 	<i>Reprise de la requête numéro 22.</i>
Avis du commissaire enquêteur : cf n°22			

30	M. Mauguet et Mme Bonnefont	S'informent ce jour sur les parcelles AB 159, 165 afin de savoir si elles sont constructibles.	<i>Ces parcelles sont classées en secteur UCca, et par conséquent, sont constructibles.</i>
Avis du commissaire enquêteur : Je prends note Annexes du registre			

Documents adressés par M. Guillaume Bouges 2, route de Fournas St Sauveur (ref 12 ci-dessus) annexés aussi dans le registre papier.

05/06/2025 21:29

TR: Documents à transmettre au Commissaire enquêteur - lawrence.bulgheresi.descuilhes@gmail.com - Gmail

TR: Documents à transmettre au Commissaire enquêteur

Boîte de réception



Mairie De Saint Sauveur Medoc <Saint-sauveur-medoc@wanadoo.fr>

18:43 (il y a 2 heures)

À moi

Monsieur bonsoir,

Je vous fais suivre le mail reçu ce jour de M. Guillaume BOUGES.

Bien cordialement,

Patricia OSTINS
DGS

Mairie de Saint Sauveur Medoc

eMail : saint-sauveur-medoc@wanadoo.fr
Website : www.saint-sauveur-medoc.com
Tél : 05 56 59 57 13

De : Guillaume Bouges <guillaume.bouges@vignoblesbouges.fr>
Envoyé : jeudi 5 juin 2025 15:33
À : saint-sauveur-medoc@orange.fr
Objet : Documents à transmettre au Commissaire enquêteur

Bonjour,

Suite à ma rencontre avec le Commissaire enquêteur le 21 mai dernier, vous trouverez les deux documents en pièces jointes à lui fournir s'il vous plaît comme il me l'a demandé nos échanges.

Je vous souhaite une bonne journée,



CHÂTEAU
LA FON DU BERGER
VIGNOBLES BOUGES

Guillaume Bouges

5 Route de Fournas, 33250 Saint-Sauveur
Tél : 06 45 50 69 06
Mail : guillaume.bouges@vignoblesbouges.fr
www.lafonduberge.com

...

(Message tronqué) [Afficher l'intégralité du message](#)

2 pièces jointes • Analyse effectuée par Gmail



Présentation d'un projet de création de deux écolodges en zone AOT du projet de PLU de Saint-Sauveur (33)

Le projet consiste en la restauration de deux cabanes de vigneron en pierres datant du XIX^{ème} siècle pour une reconversion en écolodge afin d'y développer une activité œnotouristique. (annexe n°1 plan général du projet).

Cette restauration doit permettre le maintien et la sauvegarde de ces cabanes (annexe n°2 photos des cabanes) qui font actuellement respectivement 15m² et 8m² avec le rajout pour chacune d'une extension en bois d'essence locale (pin maritime des Landes) avec un soubassement en briques de Brach (Gironde) pour respecter l'architecture locale et garantir une belle insertion paysagère.

La superficie des deux cabanes serait alors portée à une vingtaine de mètres carrés chacune répartie entre une chambre et une petite salle d'eau. (annexe n°3 plans d'aménagement intérieur des cabanes). Ces deux hébergements touristiques seront conçus pour fonctionner en autonomie énergétique, seule l'eau potable serait raccordée depuis un bâtiment agricole située à une centaine de mètres de la cabane la plus proche.

Ainsi ce projet doit assurer dans un premier temps la sauvegarde d'un petit patrimoine rural typique des paysages viticoles locaux mais en voie de disparition avec la démolition ou la ruine d'une grande partie des cabanes de vigneron. Toutefois le projet doit aussi être un outil de développement de l'œnotourisme essentiel pour la diversification des activités de l'exploitation viticole propriétaire des fonciers, mais aussi doit participer au rayonnement plus large l'offre touristique locale et de l'appellation Haut-Médoc.

Gestion des réseaux :

- Installation de panneaux photovoltaïques pour la fourniture d'électricité et d'eau chaude sur les toits des extensions
- Toilettes sèches pour chaque cabane
- Installation pour chaque cabane d'une micro-station pour le traitement des eaux grises (douche et lavabo) d'une emprise au sol de 5m²
- Raccordement à l'eau potable depuis un terrain privé (où se situe le hangar à tracteurs de l'exploitation viticole) dont le point d'eau le plus proche est à 120 m. L'enfouissement de ce raccordement se ferait dans une tranchée longeant une parcelle de vigne arrachée, puis sous un chemin privé (annexe n°1 plan général du projet)
-

Gestion du voisinage avec le vignoble entourant le projet

- L'ensemble des parcelles de vignes voisines (même en dehors de la ZNT des 10m) appartiennent au propriétaire porteur du projet des écolodges, il n'y a aucun impact négatif pour d'autres viticulteurs (annexe n°4 plan des parcelles appartenant au propriétaire).
- Création d'une zone tampon (lorsque la vigne n'a pas déjà été arrachée comme c'est le cas pour une parcelle) correspondant aux préconisations en vigueur pour les zones de non traitement (annexe n°5 plan des ZNT autour des cabanes).
- Plantation de haies d'essences locales et de fruitiers d'espèces anciennes autour des logements pour renforcer la zone tampon avec le vignoble et retrouver la diversité des

cultures présentes sur ces parcelles jusque dans les années 1970 (annexe n°1 plan général du projet et annexe n°6 photos aériennes datant des années 1960).

- Location des écolodges uniquement le weekend pour éviter d'éventuelles gênes et conflit d'usage avec l'exploitation du vignoble voisin
- Réduction du zonage AOT avec un passage de 300m2 par cabane dans le projet initial à 50m2 par cabane (annexe n°7 et 8 plans de proposition de modification).

Exemple de projet similaire en Gironde

Le PLU de la Commune de St-Jean-de-Blaignac en date de 2022 a permis l'instauration d'une zone AT (Agriculture et Tourisme) sur le lieudit Bonhoste pour permettre la création de deux logements insolites par une propriété viticole (Château Bonhoste) au cœur de ses vignes en AOC entre-deux-mers (annexe n°10 photos). Le règlement de PLU encadre strictement cette possibilité mais la permet. (annexe n°9 carte du zonage et extrait du règlement).

D'autres exemples existent mais implantés dans un zonage A comme « la Cabane dans les vignes » sur la commune de Tabanac (33). Il s'agit là d'une construction neuve en bois de pins maritime à usage de bar à vins et de petite restauration créé par un viticulteur au milieu de ses vignes en haut d'un coteau dominant la Garonne. (annexe n°11 photos).

Il existe également un exemple encore plus local en AOC médoc avec la transformation d'un ancien moulin en gîte au cœur d'un plateau viticole à Saint-Germain-d'Esteuil au lieudit « Moulin de Gouat » (annexe n°12 photos).

Annexes :

- 1) Plan général du projet
- 2) Photos des cabanes
- 3) et 4) Plans d'aménagements intérieurs des deux cabanes
- 5) Plan des parcelles voisines appartenant au propriétaire des cabanes
- 6) Plan des ZNT de 10m autour des cabanes
- 7) Photos aériennes du secteur des cabanes dans les années 1960
- 8) Plans de proposition de réduction de la superficie des zones AOT dans le projet de PLU
- 9) Exemple d'un zonage AT existant dans le PLU datant 2022 de la Commune de St-Jean-de-Blaignac (33)
- 10) Photos hébergement insolite - St-Jean-de-Blaignac
- 11) Photos bar à vins dans les vignes - Tabanac
- 12) Photos moulin reconverti en gîte - Sy-Germain-d'Esteuil

Présentation d'un projet de création de deux écolodges en zone AOT du projet de PLU de Saint-Sauveur (33)

Annexes graphiques et photographiques



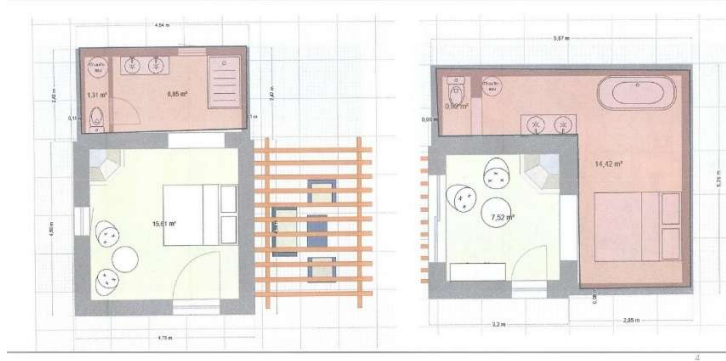
Photos de l'état actuel des cabanes

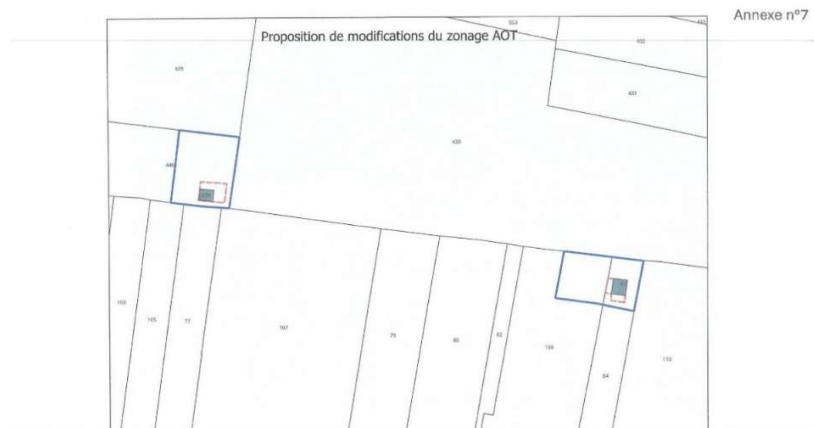
Annexe n°2



Annexe n°3

Plan d'aménagement intérieur envisagé pour chaque cabane avec son extension (rouge)





CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Annexe n°9

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

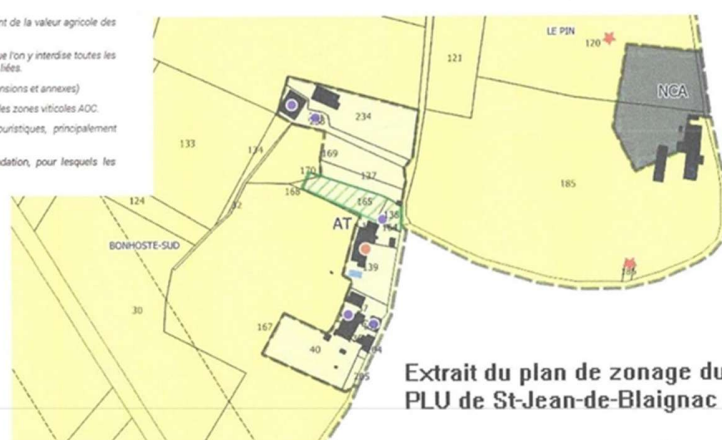
La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

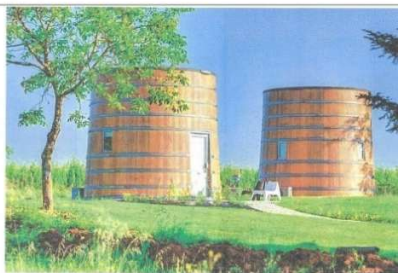
Les habitations existantes peuvent toutefois évoluer de façon mesurée (extensions et annexes).

Elle concerne une large part du territoire communal et plus particulièrement les zones viticoles AOC.

Un sous-secteur AT correspond à un espace dédié aux activités touristiques, principalement d'hébergement touristique en lien avec l'activité agricole.

Au sein de la zone A, certains secteurs sont soumis au risque inondation, pour lesquels les prescriptions du PPRI s'imposent.





empls de logements insolites au Château Bonhoste en zone AT du PLU de St-Jean-de-Blaignac (33)



Exemple de bar à vins-restaurant en zone A du PLU de Tabanac (33)



Exemple d'un ancien moulin restauré en gîte à Saint-Germain-d'Esteuil (33)

Mail reçu le 6-6-2025 ref n°22

De : FOUIN Dominique <dfouin@gmail.com>

Envoyé : jeudi 5 juin 2025 22:36

À : saint-sauveur-medoc@orange.fr

Objet : requête PLU

Monsieur,

Je vous sollicite en qualité de gérant du GFA du Château Fontestean, propriétaire des parcelles AV 781 et AV 779, dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PLU présenté par la commune de Saint Sauveur.

Il apparaît que ces 2 parcelles qui se trouvaient en zone constructible dans le POS, et valorisées en tant que tel, ont été classées dans le projet de PLU en zone N inconstructible.

Considérant que ces 2 parcelles sont desservies par l'ensemble des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie) et qu'elles se trouvent dans la continuité urbanisée du secteur, je demande à ce qu'elles soient, et accessoirement les parcelles contiguës, intégrées au secteur UC du projet.

Je vous remercie d'avance de bien vouloir me confirmer la bonne réception de cette demande, de bien vouloir la prendre en compte et de la consigner dans le registre.

Dans la mesure du possible, je me rendrai à votre permanence du 11 juin pour en parler, mais en déplacement à ce moment là je ne suis pas certain de pouvoir m'y rendre à temps.

Je vous prie cher Monsieur de recevoir mes bien sincères salutations.

Dominique FOUIN
Gérant du GFA du Château FONTESTEAN
21, Quai Jean Fleuret
33250 PAUILLAC
Port 0608786082

II – Questions du commissaire enquêteur

1- Vous apportez dans le document "Synthèse des Avis PPA et de leur prise en compte" un certain nombre de réponses aux réserves ou recommandations faites tant par la MRAe et que par les PPA. Je souhaiterais que vous précisiez ce qui relève d'un engagement réel de la commune ou d'une simple annotation.

Réponse de la commune :

Toutes les réponses et propositions évoquées à l'issue de la consultation des services pourront être mises en œuvre dans la modification du dossier de PLU.

Avis du commissaire enquêteur : Je prends acte de cet engagement

2- Le département indique qu'il apparaît souhaitable de réaliser un diagnostic « zones humides » lorsque les secteurs à urbaniser présentent des enjeux de potentialité humide.

Votre réponse est : Un diagnostic zone humide a été conduit en préalable au choix de la zone AU de Labrousse ; ses conclusions ont guidé les choix d'aménagement de cet espace.

Ce document est-il disponible ?

Réponse de la commune :

Un diagnostic zone humide a été conduit en préalable au choix de la zone AU de Labrousse ; ses conclusions ont guidé les choix d'aménagement de cet espace. Voir document en PJ.

Avis du commissaire enquêteur : Je prends acte de la fourniture du document qui est joint au présent rapport

3- Concernant l'assainissement "la charge polluante supplémentaire produite par les nouveaux arrivants sera d'environ 240 EH à horizon 2034 selon le dossier. Le dossier n'apporte aucun élément sur la capacité résiduelle de la station d'épuration."

La commune répond qu'elle a sollicité le gestionnaire de la STEP pour avis. Avez-vous reçu une réponse ?

Réponse de la commune :

Toujours en attente de la réponse du SIAEPA

Avis du commissaire enquêteur : Je prends note mais il faudra joindre ce document au PLU à réception

4-La CDPENAF relève enfin qu'aucun bâtiment n'est identifié graphiquement en zone **A et N** pour un possible changement de destination. Cette procédure ne sera donc pas permise en l'état du document. La réponse que vous apportez me semble porter sur NL.

permise en l'état du document.

En conclusion, et considérant les motifs susmentionnés, la commission émet un avis défavorable sur le règlement des zones A et N, ainsi que sur la délimitation de STECAL.

La commune prend note de l'avis défavorable relatif au STECAL Aot. A l'issue de l'enquête publique et en fonction de l'avis du commissaire enquêteur, la commune se prononcera définitivement vis-à-vis des secteurs Aot. Concernant la constructibilité du secteur NL, la commune s'engage à modifier le règlement de la zone NL de gestion du site de la Garosse vis-à-vis des règles envisagées pour permettre la réalisation du projet de centre de loisirs de la CDC MCP.

Zonage ?

règlement d'urbanisme

Envisagez-vous d'identifier des changements de destinations de façon à pouvoir répondre aux demandes de certains habitants ?

Réponse de la commune :

A la demande de M. et Mme CHABOT, propriétaires de la parcelle AX N°331 située en Zone N, la commune est favorable pour identifier en changement de destination leur garage.

Avis du commissaire enquêteur : Je prends acte

5- Concernant les zones UH prévoyez-vous la possibilité de changements de destination ?

Réponse de la commune :

Comme expliqué précédemment le Changement de Destination n'est réglementé QUE DANS LES ZONES A et N par conséquent il est autorisé dans les zones urbaines, et par conséquent dans la zone UH.

Avis du commissaire enquêteur : Je prends acte de la position de la Mairie à savoir que le changement de destination n'est réglementé QUE DANS LES ZONES A et N par conséquent il est autorisé dans les zones urbaines, et par conséquent dans la zone UH.

Bordeaux le : 8 juillet 2025

Le commissaire enquêteur
Lawrence Bulgheresi-Descuilhes



PIÈCES JOINTES

DOSSIER D'ENQUETE COMPLET ET REGISTRE D'ENQUETE

DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX DESIGNANT LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

ARRETE DE MONSIEUR LE MAIRE ORGANISANT L'ENQUETE PUBLIQUE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE ET CERTIFICATS D'AFFICHAGE

ATTESTATIONS DE PARUTIONS

NOTE DE SENSIBILITE ECOLOGIQUE : DIAGNOSTIC DES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT SUR LA COMMUNE DE SAINT-SAUVEUR

DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

		RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	

DECISION DU	TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX		
18/02/2025	_____		
N° E25000029 /33	Le président du tribunal administratif		
 E- Décision désignation de commissaire du 18/02/2025			
CODE : 1			
Vu enregistrée le 18/02/2025, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de Saint-Sauveur-Médoc demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:			
<i>projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Sauveur-Médoc ;</i>			
Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;			
Vu le code de l'urbanisme ;			
Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;			
DECIDE			
ARTICLE 1 :Monsieur Lawrence BULGHERESI-DESCUILHES est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.			
ARTICLE 2 :Monsieur Walter ACCHIARDI est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.			
ARTICLE 3 :Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.			
ARTICLE 4 :La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la commune de SAINT-SAUVEUR-MEDOC, à Monsieur Lawrence BULGHERESI-DESCUILHES et à Monsieur Walter ACCHIARDI.			
Fait à Bordeaux, le 18/02/2025			
		le président,	Pour expédition conforme à l'original Pour le Greffier en Chef et par délégation Le Contrôleur des services techniques
			
		Gil CORNEVAUX	Xavier BESSE des LARZES

ARRETE DE MONSIEUR LE MAIRE ORGANISANT L'ENQUETE PUBLIQUE

Envoyé en préfecture le 24/04/2025
Reçu en préfecture le 24/04/2025
Publié le
ID : 033-213304710-20250422-ARR22042025-AI



Arrêté prescrivant l'Enquête Publique du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-SAUVEUR

Le Maire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 101-1 et suivants, L. 132-3, L. 151-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;

Vu les délibérations du conseil municipal N° 54 du 17.12.2020 et N° 1 du 09.02.2021 décidant de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le débat du Conseil Municipal en date du 15.07.2021 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;

Vu l'avis émis par la mission régionale d'autorité environnementale de la Mrae sur l'évaluation environnementale ;

Vu la délibération N° 36 du conseil municipal en date du 26.11.2024 ayant arrêté le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la décision N° E25000029/33 en date du 18 Février 2025 du président du tribunal administratif de BORDEAUX (Gironde) désignant M. Lawrence BULGHERESI-ESCUILHES (Directeur de promotion immobilière retraité) en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de SAINT-SAUVEUR et M. Walter ACCHIARDI, en qualité de commissaire suppléant.

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête et notifiées aux personnes publiques associées dans les conditions définies à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme ;

ARRÊTE

ARTICLE 1

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du P.L.U. de la commune de SAINT-SAUVEUR pour une durée de 30 jours consécutifs à compter du 12 Mai 2025 jusqu'au 11 Juin 2025 inclus.

ARTICLE 2

Au terme de cette enquête, le conseil municipal approuvera le projet d'élaboration du PLU arrêté, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête.

ARTICLE 3

Afin de conduire l'enquête publique, le président du tribunal administratif de BORDEAUX (Gironde) a désigné M. Lawrence BULGHERESI-ESCUILHES (Directeur de promotion immobilière retraité) en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Walter ACCHIAARDI en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

ARTICLE 4

Dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, toute personne pourra demander des informations sur le projet.

ARTICLE 5

Le dossier complet du projet d'élaboration du PLU et les pièces qui l'accompagnent (y compris tous les avis émis – personnes publiques associées, l'autorité environnementale, CDPENAF, CNPF...), seront mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante : www.saint-sauveur-medoc.com

Le dossier en format papier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé préalablement à l'ouverture de l'enquête publique par M. Lawrence BULGHERESI-ESCUILHES commissaire-enquêteur, seront déposés au secrétariat de la mairie de SAINT-SAUVEUR et mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir :

- Lundi de 8 h 30 à 12 h 30
- Mardi de 8 h 30 à 12 h 30
- Jeudi de 8 h 30 à 12 h 30
- Vendredi de 8 h 30 à 12 h 30

ou sur RDV (tél : 05.56.59.57.13) pour une consultation du dossier les après-midis et le mercredi.

Des informations relatives à l'organisation de l'enquête pourront être consultées sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante : www.saint-sauveur-medoc.com

Chacun pourra ainsi prendre connaissance du dossier d'élaboration et consigner ses observations, soit :

- ▲ sur le registre d'enquête ;
- ▲ les adresser par écrit à Monsieur le commissaire-enquêteur en la mairie de SAINT-SAUVEUR, 1 Place du 19 mars 1962 – 33250 SAINT-SAUVEUR ;
- ▲ les adresser par courrier électronique, avec la mention en objet « courrier à l'attention du commissaire enquêteur pour le projet d'élaboration du PLU de la commune de SAINT-SAUVEUR, à l'adresse e-mail suivante : saint-sauveur-medoc@orange.fr

Les observations, y compris celles déposées par courrier électronique, seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

Ces observations du public sont consultables pendant toute la durée de l'enquête.

ARTICLE 6

Ce projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Les informations relatives à l'environnement se trouvent dans le rapport de présentation du dossier du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme et sont consultables selon les mêmes dispositions que pour l'ensemble du dossier (article 5).

ARTICLE 7

Le commissaire-enquêteur recevra le public dans les locaux de la mairie aux jours et heures suivants :

- Lundi 12 mai de 09 h 30 à 13 h 30
- Mercredi 21 mai de 09 h 30 à 13 h 30
- Mercredi 28 mai de 09 h 30 à 13 h 30
- Mercredi 11 juin de 12 h 00 à 16 h 00

ARTICLE 8

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché notamment à la porte de la Mairie 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci. Il respectera l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement, à savoir :

« les affiches mentionnées au III de l'article R 123-11 mesurent au moins 42 x 59,4 cm (format A2). Elles comportent le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune. »

Ces formalités de publicité seront justifiées par un certificat de M. le maire.

Cet avis au public sera également consultable sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante : www.saint-sauveur-medoc.com

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

ARTICLE 9

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre déposé en Mairie sera mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui.

Le commissaire-enquêteur dressera dans les 8 jours après clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations et le remettra au Maire, responsable du projet.

Le Maire disposera de 15 jours à date de la remise de ce procès-verbal pour produire les observations éventuelles de la commune.

Le commissaire-enquêteur disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de la fin de l'enquête, soit au plus tard le 11 juillet 2025 pour transmettre au Maire le dossier d'enquête, accompagné du registre et pièces annexées avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions et avis motivés. Un délai pourra être accordé au commissaire-enquêteur, sur sa demande motivée.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

ARTICLE 10

A partir de la remise du rapport et des conclusions, le public pourra les consulter en Mairie durant les heures d'ouverture, à savoir le :

- Lundi de 8 h 30 à 12 h 30
- Mardi de 8 h 30 à 12 h 30
- Jeudi de 8 h 30 à 12 h 30
- Vendredi de 8 h 30 à 12 h 30

ou sur RDV (tél : 05.56.59.57.13) pour une consultation du dossier les après-midis et le mercredi.

M. le Maire publiera le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet de la mairie et le tiendra à la disposition du public pendant un an à partir de la clôture de l'enquête publique.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au service d'urbanisme de la préfecture du département de la Gironde où le public pourra les consulter, ainsi qu'en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 11

M. Lawrence BULGHERESI-ESCUILHES commissaire-enquêteur, et M. le Maire de Saint-Sauveur sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

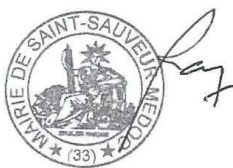
ARTICLE 12

Copie du présent arrêté sera adressée à :

- ▲ Monsieur le Sous-préfet de Lesparre-Médoc,
- ▲ Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux ;
- ▲ Monsieur le commissaire enquêteur.

Fait à Saint-Sauveur, le 22 Avril 2025

Le Maire,



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE et CERTIFICATS d'AFFICHAGE



AVIS D'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté en date du 22 Avril 2025, M. le Maire de la commune de SAINT-SAUVEUR a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier d'élaboration du PLU de SAINT-SAUVEUR. Le PLU a fait l'objet d'une évaluation et d'un avis de l'autorité environnementale.

A cet effet, Monsieur Lawrence BULGHERESI-DESCULHES, Directeur de promotion immobilière retraité, a été désigné par le président du tribunal administratif de BORDEAUX comme commissaire enquêteur et Monsieur Walter ACCHIARDI en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera en Mairie du 12 Mai 2025 (9h30) au 11 Juin 2025 (16h00) aux jours et heures habituels d'ouverture au public à savoir lundi-mardi-jeudi-vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 ou sur RDV (tel. 05.56.59.57.13) pour une consultation du dossier les après-midis ou le mercredi.

Le dossier pourra être consulté sur support papier et sur le site internet de la mairie suivant : www.saint-sauveur-medoc.com

Un avis de l'autorité environnementale a été formulé et accompagné le dossier. Il est également consultable sur le site internet de la Mairie à l'adresse suivante : www.atlas.developpement-durable.gouv.fr/

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie :

- Lundi 12 mai de 09 h 30 à 13 h 30
- Mercredi 23 mai de 09 h 30 à 13 h 30
- Mercredi 28 mai de 09 h 30 à 13 h 30
- Mercredi 11 juin de 12 h 00 à 16 h 00

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé en mairie ou transmises par voie postale à l'adresse : Mairie 1, Place du 19 mars 1962 - 33250 SAINT-SAUVEUR, ou par voie électronique à l'adresse mail de la commune : saint-sauveur-medoc@orange.fr

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera le projet d'élaboration du PLU arrêté, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie et pendant un an, ainsi que sur le site internet suivant : www.saint-sauveur-medoc.com

Département de la Gironde

Mairie
de
SAINT-SAUVEUR-MÉDOC



ATTESTATION D'AFFICHAGE PLU

Je soussigné, Serge RAYNAUD, Maire de SAINT-SAUVEUR, atteste avoir affiché à compter du 24 Avril 2025, à la porte de la mairie, l'avis d'ouverture de l'enquête publique concernant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme qui se déroulera en Mairie du 12 Mai 2025 au 11 Juin 2025.

En foi de quoi, nous lui avons délivré la présente attestation.

Fait à Saint-Sauveur, le 24 Avril 2025

Le Maire,



Département de la Gironde

Mairie
de
SAINT-SAUVEUR-MÉDOC



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné Serge RAYNAUD, Maire de SAINT-SAUVEUR, certifie avoir publié dans la commune, aux lieux habituels, l'arrêté de mise à l'enquête publique du projet concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme qui s'est déroulée du 12 mai 2025 au 11 Juin 2025.

En foi de quoi, nous avons délivré la présente attestation.
A Saint-Sauveur, le 11 Juin 2025

Le Maire,

Serge RAYNAUD



ATTESTATIONS DE PARUTIONS



ATTESTATION DE PARUTION

Support de parution : Journal du Medoc
Date de publication : 16 mai 2025
Département : 33 - Gironde
N° Client : 201792

Madame, Monsieur

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez pour la publication de vos formalités.
Vous trouverez ci-dessous l'attestation de parution.
Nous restons à votre disposition au 05 56 44 72 24



ATTESTATION DE PARUTION

Support de parution : Journal du Medoc
Date de publication : 25 avril 2025
Département : 33 - Gironde
N° Client : 201792

Madame, Monsieur

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez pour la publication de vos formalités.
Vous trouverez ci-dessous l'attestation de parution.
Nous restons à votre disposition au 05 56 44 72 24


COMMUNE DE SAINT-SAUVEUR
AVIS D'OUVERTURE
DE L'ENQUETE PUBLIQUE
Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Par arrêté en date du 22 Avril 2025, M. le Maire de la commune de SAINT-SAUVEUR a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier d'élaboration du PLU de SAINT-SAUVEUR. Ce PLU a fait l'objet d'une évaluation et d'un avis de l'autorité environnementale.
A cet effet, Monsieur Lawrence BULGHERESI-DESCULHES, Directeur de promotion immobilière retraité, a été désigné par le président du tribunal administratif de BORDEAUX comme commissaire enquêteur et Monsieur Walter ACCIARDI en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
L'enquête se déroulera en Mairie du 12 Mai 2025 (9h30) au 11 Juin 2025 (16h00) aux jours et heures habituels d'ouverture au public à savoir lundi-mardi-jeudi-vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 ou sur RDV (tél. 05.56.59.57.13) pour une consultation du dossier les après-midis ou le mercredi.
Le dossier pourra être consulté sur support papier et sur le site internet de la mairie suivant : www.saint-sauveur-medoc.com
Un avis de l'autorité environnementale a été formulé et accompagne le dossier. Il est également consultable sur le site internet de la Mrae à l'adresse suivante : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/
Le commissaire-enquêteur recevra en mairie :
- Lundi 12 mai de 09 h 30 à 13h30
- Mercredi 21 mai de 09h30 à 13h30
- Mercredi 28 mai de 09h30 à 13h30
- Mercredi 11 juin de 12h00 à 16h00
Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé en mairie ou transmises par voie postale à l'adresse : Mairie 1, Place du 19 mars 1962 - 33250 SAINT-SAUVEUR, ou par voie électronique à l'adresse mail de la commune : saint-sauveur-medoc@orange.fr
Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera le projet d'élaboration du PLU arrêté, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.
Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie et pendant un an, ainsi que sur le site internet suivant : www.saint-sauveur-medoc.com
Le Maire, Serge Raynaud


COMMUNE DE SAINT-SAUVEUR
AVIS D'OUVERTURE
DE L'ENQUETE PUBLIQUE
Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Par arrêté en date du 22 Avril 2025, M. le Maire de la commune de SAINT-SAUVEUR a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier d'élaboration du PLU de SAINT-SAUVEUR. Ce PLU a fait l'objet d'une évaluation et d'un avis de l'autorité environnementale.
A cet effet, Monsieur Lawrence BULGHERESI-DESCULHES, Directeur de promotion immobilière retraité, a été désigné par le président du tribunal administratif de BORDEAUX comme commissaire enquêteur et Monsieur Walter ACCIARDI en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
L'enquête se déroulera en Mairie du 12 Mai 2025 (9h30) au 11 Juin 2025 (16h00) aux jours et heures habituels d'ouverture au public à savoir lundi-mardi-jeudi-vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 ou sur RDV (tél. 05.56.59.57.13) pour une consultation du dossier les après-midis ou le mercredi.
Le dossier pourra être consulté sur support papier et sur le site internet de la mairie suivant : www.saint-sauveur-medoc.com
Un avis de l'autorité environnementale a été formulé et accompagne le dossier. Il est également consultable sur le site internet de la Mrae à l'adresse suivante : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/
Le commissaire-enquêteur recevra en mairie :
- Lundi 12 mai de 09 h 30 à 13h30
- Mercredi 21 mai de 09h30 à 13h30
- Mercredi 28 mai de 09h30 à 13h30
- Mercredi 11 juin de 12h00 à 16h00
Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé en mairie ou transmises par voie postale à l'adresse : Mairie 1, Place du 19 mars 1962 - 33250 SAINT-SAUVEUR, ou par voie électronique à l'adresse mail de la commune : saint-sauveur-medoc@orange.fr
Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera le projet d'élaboration du PLU arrêté, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.
Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie et pendant un an, ainsi que sur le site internet suivant : www.saint-sauveur-medoc.com
Le Maire, Serge Raynaud

SudOuest-Legales.com

Un service dédié à la publication de vos annonces légales
mail : contact-legales@sudouest.com

sudouest-legales.com
Contact service
ANNONCES OFFICIELLES ET LEGALES
05 35 31 27 72 - 05 35 31 27 71

SudOuest-Legales.com

Un service dédié à la publication de vos annonces légales
mail : contact-legales@sudouest.com

sudouest-legales.com
Contact service
ANNONCES OFFICIELLES ET LEGALES :
05 35 31 27 72 - 05 35 31 27 71

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce
Réf. : L2501870

est commandée pour paraître,
sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : Sud Ouest / Edition Gironde

Département : 33

Date de parution : 24 avril 2025

Fait à Bordeaux, le 18 avril 2025

L'éditeur du Groupe SUD OUEST

COMMUNE DE SAINT-SAUVEUR AVIS D'OUVERTURE

DE L'ENQUETE PUBLIQUE

PROJET D'ELABORATION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté en date du 22 avril 2025, M. le Maire de la commune de Saint-Sauveur a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier d'élaboration du PLU de Saint-Sauveur. Ce PLU a fait l'objet d'une évaluation et d'un avis de l'autorité environnementale.
A cet effet, Monsieur Lawrence BULGHERESI-DESCULHES, Directeur de promotion immobilière retraité, a été désigné par le président du tribunal administratif de BORDEAUX comme commissaire enquêteur et Monsieur Walter ACCIARDI en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
L'enquête se déroulera en Mairie du 12 mai 2025 (9 h 30) au 11 juin 2025 (16 h 00) aux jours et heures habituels d'ouverture au public à savoir lundi-mardi-jeudi-vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 ou sur RDV (tél. 05.56.59.57.13) pour une consultation du dossier les après-midis ou le mercredi.
Le dossier pourra être consulté sur support papier et sur le site internet de la mairie suivant : www.saint-sauveur-medoc.com
Un avis de l'autorité environnementale a été formulé et accompagne le dossier. Il est également consultable sur le site internet de la Mrae à l'adresse suivante : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/
Le commissaire-enquêteur recevra en mairie :
- Lundi 12 mai de 09 h 30 à 13 h 30
- Mercredi 21 mai de 09 h 30 à 13 h 30
- Mercredi 28 mai de 09 h 30 à 13 h 30
- Mercredi 11 juin de 12 h 00 à 16 h 00
Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé en mairie ou transmises par voie postale à l'adresse : Mairie 1, Place du 19 mars 1962, 33250 Saint-Sauveur, ou par voie électronique à l'adresse mail de la commune : saint-sauveur-medoc@orange.fr
Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera le projet d'élaboration du PLU arrêté, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce
Réf. : L2501870

est commandée pour paraître,
sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : Sud Ouest / Edition Gironde

Département : 33

Date de parution : 20 mai 2025

Fait à Bordeaux, le 18 avril 2025

L'éditeur du Groupe SUD OUEST

COMMUNE DE SAINT-SAUVEUR AVIS D'OUVERTURE

DE L'ENQUETE PUBLIQUE

PROJET D'ELABORATION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté en date du 22 avril 2025, M. le Maire de la commune de Saint-Sauveur a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier d'élaboration du PLU de Saint-Sauveur. Ce PLU a fait l'objet d'une évaluation et d'un avis de l'autorité environnementale.
A cet effet, Monsieur Lawrence BULGHERESI-DESCULHES, Directeur de promotion immobilière retraité, a été désigné par le président du tribunal administratif de BORDEAUX comme commissaire enquêteur et Monsieur Walter ACCIARDI en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
L'enquête se déroulera en Mairie du 12 mai 2025 (9 h 30) au 11 juin 2025 (16 h 00) aux jours et heures habituels d'ouverture au public à savoir lundi-mardi-jeudi-vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 ou sur RDV (tél. 05.56.59.57.13) pour une consultation du dossier les après-midis ou le mercredi.
Le dossier pourra être consulté sur support papier et sur le site internet de la mairie suivant : www.saint-sauveur-medoc.com
Un avis de l'autorité environnementale a été formulé et accompagne le dossier. Il est également consultable sur le site internet de la Mrae à l'adresse suivante : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/
Le commissaire-enquêteur recevra en mairie :
- Lundi 12 mai de 09 h 30 à 13 h 30
- Mercredi 21 mai de 09 h 30 à 13 h 30
- Mercredi 28 mai de 09 h 30 à 13 h 30
- Mercredi 11 juin de 12 h 00 à 16 h 00
Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé en mairie ou transmises par voie postale à l'adresse : Mairie 1, Place du 19 mars 1962, 33250 Saint-Sauveur, ou par voie électronique à l'adresse mail de la commune : saint-sauveur-medoc@orange.fr
Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera le projet d'élaboration du PLU arrêté, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Le journal peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification des données saisies (modification de date de parution, de périodicité du journal...).
L'usage des rubriques Petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le groupe SUD OUEST s'abstient de ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.
La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments de base. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.

Page 1/2

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Le journal peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification des données saisies (modification de date de parution, de périodicité du journal...).
L'usage des rubriques Petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le groupe SUD OUEST s'abstient de ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.
La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments de base. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.

Page 1/2

Note de sensibilité écologique : diagnostic des secteurs à enjeux d'aménagement sur la commune de Saint-Sauveur (33)



Note de sensibilité écologique : diagnostic des secteurs à enjeux d'aménagement sur la commune de Saint-Sauveur (33)

Rapport pour Métaphore

Mai 2023

SOMMAIRE

Préambule: objet de l'étude et site d'étude	p3
1. Méthodologie d'inventaire	p4
2. Commune de Saint-Sauveur: diagnostic du secteur à enjeux de développement	p5
2.1. Contexte paysager	
2.2. Contexte naturel	
2.3. Résultats de l'expertise écologique sur le secteur d'étude	
3. Enjeux écologiques du secteur	p9
4. Conclusion:	p11
5. Analyse des méthodes	p12

Préambule: objet de l'étude et site d'étude

Dans le cadre d'un projet d'aménagement sur la Commune de Saint-Sauveur-Médoc (33), Métaphore a sollicité Raphaël JUN, prestataire de services en Ecologie et photographies aériennes.

L'objet de la prestation est de fournir un diagnostic sur un secteur à enjeux de développement, ainsi que la rédaction d'une note de sensibilité écologique afin de d'évaluer, dans une première approche, un état des lieux du milieu naturel et de dégager des enjeux écologiques.

Secteurs d'étude:

Quartier Labrousse parcelles à vocation d'habitat sur une surface d'environ 18000m² (1,8Ha).

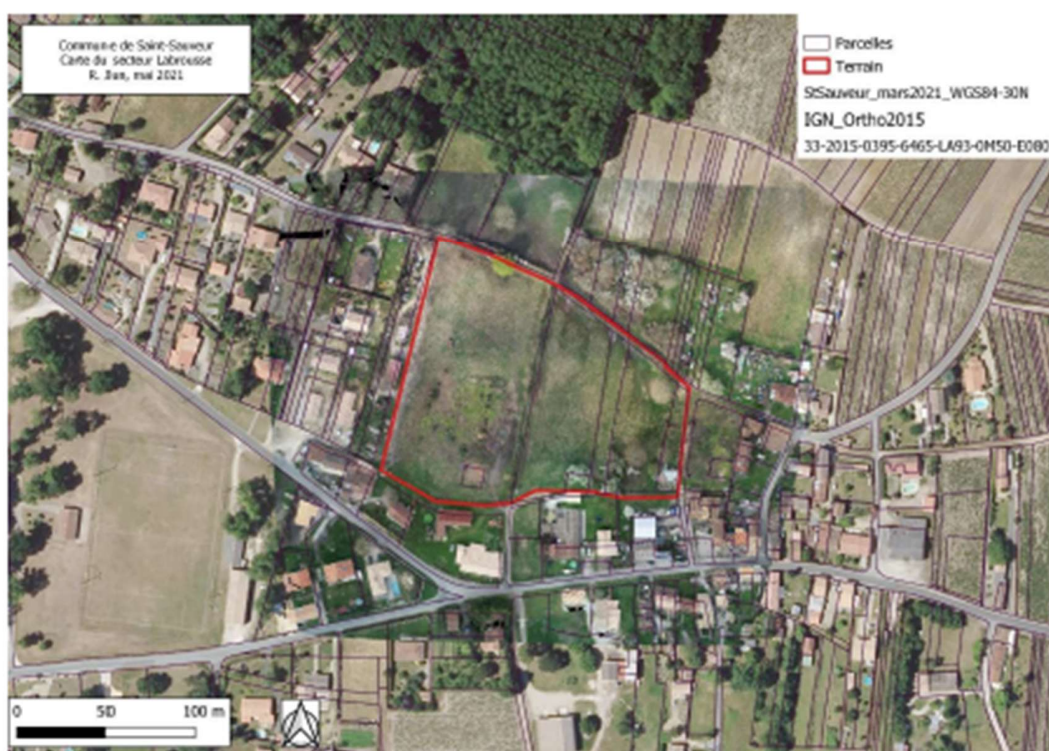


Figure 1 : Carte du site d'aménagement projeté quartier Labrousse

Ce rapport présente un diagnostic écologique après une investigation de terrain sur le secteur d'étude au printemps 2021.

2. Commune de Saint-Sauveur: diagnostic sommaire du secteur à enjeux de développement

La commune de Saint-Sauveur fait partie du Parc Naturel Régional du Médoc (Ce parc a été créé le 2019/05/24 et est géré par le Syndicat Mixte d'Aménagement et de gestion du PNR Medoc) et présente sur son territoire des milieux naturels possédant des particularités écologiques qui ont fait l'objet de plusieurs inventaires scientifiques. Il est recensé sur le territoire communal:

2.1.Contexte paysager

Aucun site classé ni inscrit selon la loi de 1930 en tant que monuments naturels n'est recensé sur la commune.

2.2.Contexte naturel :

Le territoire communal de Saint-Sauveur comprend 3 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) :

- les ZNIEFF de type 1 (petits espaces homogènes) suivantes couvrent 6.2 % de la surface communale : Zone Humide de St-Laurent-Medoc, Depression Marecageuse du Charite
- la ZNIEFF de type 2 (grands espaces naturels riches) suivante couvre 5.2 % de la surface communale :

Protection conventionnelle :

Certains espaces naturels de la commune bénéficient de protections issues d'engagements européens :

Les habitats naturels suivants sont protégés par la Directive Habitats-Faune-Flore sur 3% de la surface communale de Cachen par le Site d'Importance Communautaire FR7200683"Marais du Haut Médoc" (Réseau Natura 2000):

A proximité du site d'étude, les principales zones à enjeux en matière de biodiversité identifiées sont :

- le site Natura 2000 FR7200683"Marais du Haut Médoc", au nord des zones de projets (environ 2km).
- les zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire des zones humides du Bassin-Adour Garonne (SAGE "Estuaire de la Gironde et milieux associés »).
- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique ZNIEFF

2.3. Résultats de l'expertise écologique sur le secteur d'étude

Lors de l'investigation de terrain au printemps 2021, le recensement des habitats naturels présents ou potentiels dans les secteurs d'étude a permis de recenser **6 habitats naturels et modifiés** (cf. tableau 1).

Le secteur S1 d'une surface d'environ (1,8Ha) est composé majoritairement de prairies mésophiles à mesohygrophiles de fauche (code Corine 38.2(x37.2)) et de prairies en friche avec ancienne présence de ruine (code Corine 38.2x87) entrecoupées de haies bocagères avec fossé associé (code Corine 31.81x84.2x88.22). Des prairies humides sont repérées dans la partie nord de la zone (code Corine 37.2). Le site peut présenter un intérêt pour la présence de passereaux et papillons.

Type de milieu	Habitats naturels ou modifiés	Code CORINE Biotopes	Humide	Code Natura2000	Labrousse ouest	Labrousse est
Fruticée	Haie bocagère à prunellier et fossé associé	31.81x84.2x88.22	H	nonDH	X	X
Prairie humide	Prairie mesohygrophile à jonc de fauche	37.2	H	nonDH	X	X
Prairie mésophile	Prairie mésophile à mesohygrophile de fauche	38.2 (x37.2)	p	nonDH	X	X
Prairie friche	Prairie mésophile friche après coupe et ruine	38.2x87	p	nonDH	X	X
Verger	Verger en friche	83.2x87	p	nonDH	X	X
Piste friche	Chemin	87	p	nonDH	X	X

Tableau 1: liste des habitats naturels recensés sur le secteur d'étude.

Un cartographie du secteur d'étude est présentée (cf figure 2 et 3) :



Figure 2: Cartographie des habitats naturels et modifiés sur les secteurs d'étude (typologie Corine Biotopes)



Figure 3: Cartographie des habitats humides sur le secteur d'étude (H : humide ; p : pro parte)

L'inventaire de la végétation a permis de dresser une liste des espèces végétales présentes sur la parcelle du projet, au total 42 espèces ont été recensées dont deux espèces exotiques envahissantes (EEE), Cependant, aucune espèce protégée n'a été recensée sur la zone d'étude.

Nom scientifique	Nom commun	Nom scientifique	Nom commun
<i>Acer negundo</i>	Erable negundo	<i>Juncus acutiflorus</i>	Jonc acutiflore
<i>Achillea millefolium</i>	Achillée millefeuille	<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier pédonculé
<i>Agrostis stolonifera</i>	Agrostis	<i>Lotus uliginosus</i>	Lotiers des marais
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Flouve odorante	<i>Mentha pulegium</i>	Menthe
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Fromental	<i>Plantago coronopus</i>	Plantain corne de cerf
<i>Arum italicum</i>	Arum d'Italie	<i>Plantago lanceolata</i>	Plantain lancéolé
<i>Bellis perennis</i>	Paquerette	<i>Poa pratense</i>	Paturin
<i>Carex sp.</i>	Laiche indéterminée	<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Centaurea debauii</i>	Centauree de Debeaux	<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	<i>Ranunculus bulbosus</i>	Renoncule bulbeuse
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux acacia (EEE)
<i>Cynodon dactylon</i>	Chiendent	<i>Rosa canina</i>	Eglantier
<i>Dactylis glomerata</i>	Dactyle	<i>Rubus sp.</i>	Ronce
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	<i>Rumex obtusifolius</i>	Oseille
<i>Festuca rubra</i>	Fétuque rouge	<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Ficaria verna</i>	Ficaire	<i>Salvia sp.</i>	Sauge
<i>Geranium molle</i>	Geranium mou	<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Geranium robertianum</i>	Herbe à Robert	<i>Silene flos coculi</i>	Silène faux coucou
<i>Hedera helix</i>	Lierre grimpant	<i>Sporobolus indicus</i>	Sporobole (EEE)
<i>Holcus mollis</i>	Houlique	<i>Ulmus minor</i>	Orme
<i>Iris foetidissima</i>	Iris fétide	<i>Urtica dioica</i>	Ortie

Tableau 2 : Liste des espèces végétales recensées sur le secteurs à enjeu

L'inventaire de la faune a permis de dresser une liste non exhaustive des espèces animales présentes sur le site d'implantation. Le cortège d'espèces rencontrées est représentatif des milieux prairiaux et de grands parcs. Au total, **26 espèces animales** ont pu être recensées lors de la visite de terrain (**tableau 3**) dont :

- pour les **Oiseaux**: **17 espèces** ont pu être contactées sur le site et dans sa périphérie dont **10 sont protégées** au niveau national (article 3). Ce sont pour la majorité des espèces communes des pelouses-prairies, landes, fourrés et des parcs arborés. Il est à noter que la majorité des espèces ont été repérée en vol (dont le Milan noir), pas de site de nidification observé sur le secteur d'étude. De manière générale, l'ensemble des habitats du site du projet sont susceptibles d'être utilisés par les populations d'oiseaux pour l'alimentation ou le refuge.

- pour les **Reptiles et les Amphibiens**: La proximité de bâtis et route permet l'accueil d'une espèce de lézard, le lézard des murailles (*Podarcis muralis*). Cette espèce est protégée au niveau national et est susceptible de fréquenter l'ensemble du secteur d'étude. Le crapaud épineux (*Bufo spinosus*) est observé lors de la visite.

- pour les **Insectes**: 4 espèces communes de papillons ont été recensées principalement dans les milieux ouverts (pelouses-prairie).

- pour les **Mammifères**: 3 espèces communes ont été recensées sur le secteur d'étude.

	Nom français	Nom scientifique	CB	CBO	CW	DH	DO	PN
Oiseaux	Bergeronnette grise	<i>Motacilla alba</i>	II					X
	Chouette hulotte	<i>Strix aluco</i>	II		A			X
	Cornelle	<i>Corvus corone</i>					II/2	
	Etourneau sansonnet	<i>Sturnus vulgaris</i>					II/2	
	Geai des chênes	<i>Garrulus glandarius</i>					II/2	
	Grive musicienne	<i>Turdus philomelos</i>	III				II/2	X
	Hirondelle rustique	<i>Hirundo rustica</i>	III					X
	Merle noir	<i>Turdus merula</i>	III				II/2	
	Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	II					X
	Milan noir	<i>Milvus migrans</i>	II		A		I	X
	Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	II					X
	Pie	<i>Pica pica</i>					II	
	Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>					III/1 et II/1	
	Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	III					X
	Rouge gorge	<i>Erithacus rubecula</i>	II					X
	Rougequeue noir	<i>Phoenicurus ochruros</i>	II					X
	Tourterelle turque	<i>Streptopelia decaocto</i>	III				II/2	
Reptiles	Lézard des murailles	<i>Podarcis muralis</i>	II			IV		X
Amphibiens	Crapaud épineux	<i>Bufo spinosus</i>	II			IV		X
Papillons	Azuré commun	<i>Polyommatus icarus</i>						
	Citron	<i>Gonepteryx rhamni</i>						
	Cuivré commun	<i>Lycaena phlaeas</i>						
	Vulcain	<i>Vanessa atalanta</i>						
Mammifères	Chevrouille	<i>Capreolus capreolus</i>	III					
	Sanglier	<i>Sus scrofa</i>						
	Surmulot	<i>Rattus norvegicus</i>						

CB : Convention de Berne (annexes II / III)
 CBO : Convention de Bonn (annexes I / II)
 CW : Convention de Washington (annexes A et B)
 DH : Directive Habitats (annexes II et IV)
 DO : Directive Oiseaux (annexes I / II / III)
 PN : protection nationale

Tableau 3 : Liste des espèces animales recensées sur les secteurs à enjeu

3. Sensibilité écologique du secteur

Les habitats naturels se définissent comme des zones terrestres ou aquatiques composant des communautés végétales caractérisées par un cortège floristique bien spécifique. Ils sont présentés ici suivant la typologie CORINE Biotope appliquée à la France (**tableau 1**). La correspondance avec la typologie Natura 2000 est uniquement réalisée pour les habitats naturels d'intérêt communautaire inscrits à l'annexe I de la Directive Habitat 92/43/CEE du 21 mai 1992 modifiée par la directive 97/62/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages.

Le secteur pressenti pour le projet d'aménagement sur le territoire communal de Saint-Sauveur est principalement constitué d'un grand type de milieu, dominé par un système prairial à haie bocagère.

L'ensemble du secteur de prairies et haies susceptible d'accueillir une faune d'intérêt comme des reptiles (un contact) et amphibiens, de nombreux passereaux (pas de cortège nicheur) et papillons. **Pour l'ensemble du secteur**, il faut considérer que l'ensemble des espèces animales recensées sont susceptibles d'utiliser à un moment ou un autre les différentes parcelles comme zone de refuge ou d'alimentation.

Enjeux écologiques identifiés :

Enjeux Habitats naturels :

Sur ce secteur, aucun habitat naturel ne peut pas être considéré d'intérêt communautaire du fait de l'entretien par fauche des prairies et la présence de nombreux débris issus des ruines (friche).

Enjeux Espèces protégées :

-Enjeu Oiseaux :

Présence avérée sur tous les secteurs lors d'écoutes et en observation directe du complexe de passereaux protégés. Le cortège d'espèces rencontrées est représentatif des milieux prairiaux et de grands parcs. La proximité de milieux humains en habitats diffus et ruine ainsi que les haies, verger et quelques individus de grands arbres permet son maintien. Ici, **les arbres à cavités** peuvent être qualifiés d'habitats à enjeux forts.

-Enjeux Eau-Zone Humide identifiés sur le site :

-Les prairies humides à jonc (Labrousse Ouest = 380m² ; Labrousse Est=440m²) ainsi que les haies avec fossé associé (Labrousse Ouest = 480m² ; Labrousse Est=530m²) constituent un réseau de zones humides sur le secteur d'étude.

Une notation des enjeux écologiques prenant en compte cinq enjeux patrimoniaux pour la flore, la faune, les habitats naturels, la présence de zone humide et les continuités écologiques a été réalisée.

Un tableau de pondération des enjeux a été réalisé prenant en compte quatre enjeux patrimoniaux pour la flore, la faune, les habitats naturels et la présence de zone humide (**tableau 4**). L'analyse des enjeux patrimoniaux permet de caractériser la sensibilité écologique du secteur. Une cartographie des enjeux écologiques sur le secteur d'étude est proposée (**figure 4**).

Type de milieu	Habitats naturels ou modifiés	Flore	Faune	Habitats	Etat de conservation (selon Natura 2000)	Proximité zones humides	Surface des zones humides	Relevé de biodiversité	Sensibilité écologique
Prébois	Haie bocagère à prunellier et fusain associé	3	4	2	1	0	2	13	Forte
Prébois	Prébois rouspignolés à jonc de fauche	3	4	1	1	1	2	13	Forte
Prébois	Prébois rouspignolés à mercuriale	3	4	1	1	1	2	13	Forte
Prébois	Prébois rouspignolés à mercuriale	3	4	1	1	1	2	13	Forte
Prébois	Prébois rouspignolés à mercuriale	3	4	1	1	1	2	13	Forte
Prébois	Prébois rouspignolés à mercuriale	3	4	1	1	1	2	13	Forte
Prébois	Prébois rouspignolés à mercuriale	3	4	1	1	1	2	13	Forte
Prébois	Prébois rouspignolés à mercuriale	3	4	1	1	1	2	13	Forte
Prébois	Prébois rouspignolés à mercuriale	3	4	1	1	1	2	13	Forte
Prébois	Prébois rouspignolés à mercuriale	3	4	1	1	1	2	13	Forte

Tableau 4: pondération des enjeux écologiques

Les secteurs où les habitats obtiennent une note basse (<6); ils peuvent être qualifiés de site à sensibilité faible. Des aménagements sont possibles mais sur des surfaces limitées au sein des parcelles. Ici, les arbres à cavités peuvent être qualifiés d'habitats à sensibilité forte.

Les secteurs où les habitats obtiennent une note moyenne (entre 6 et 11); ils peuvent être qualifiés de site à sensibilité moyenne. Des aménagements sont possibles mais sur des surfaces limitées au sein des parcelles.

Les secteurs où les habitats obtiennent une note élevée (>11); ils peuvent être qualifiés de site à sensibilité forte. Les aménagements sont à éviter sur les surfaces identifiées. Ici, les zones humides ponctuelles et les arbres à cavités peuvent être qualifiés d'habitats à sensibilité forte.

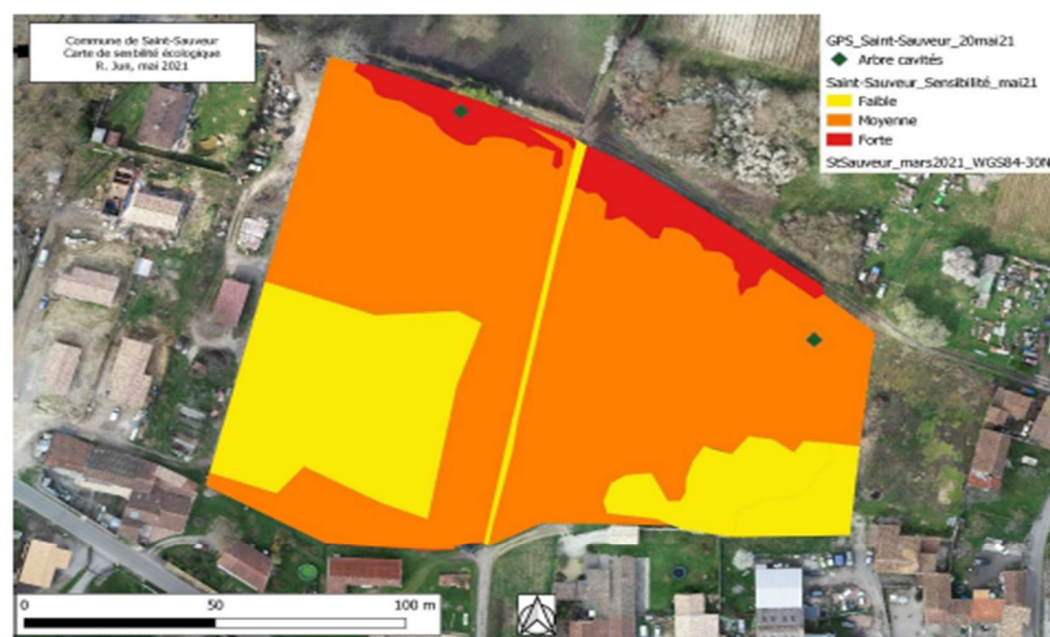


Figure 4: Cartographie de sensibilité écologique sur les secteurs d'étude S1:
en rouge: enjeu fort, en orange: enjeu moyen en jaune: enjeu faible

4. Conclusion:

Après une investigation d'un secteur à enjeu de développement sur le territoire communal de Saint-Sauveur au cours du printemps 2021 ainsi qu'une analyse des enjeux écologiques (flore, faune et habitats naturels, continuité écologique).

Un grand type de milieu a été identifié dans le secteur d'étude dominé par un système prairial à haies bocagères avec fossé associé. Il faut considérer que l'ensemble des espèces animales protégées recensées lors de cette étude sont susceptibles d'utiliser à un moment ou un autre les différentes parcelles et aux alentours comme zone de refuge ou d'alimentation. Un petit réseau de zones humides (prairies humides et haies-fossés d'une surface totale de 1830m²) a été identifié sur le secteur d'étude.

Il est conseillé d'éviter tout aménagement dans les zones humides dont la préservation est un objectif majeur du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux SDAGE de l'Agence de Bassin Adour-Garonne (2022-2026). Cependant, la délimitation stricte des habitats humides (arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement) devra être effectuée avant tout aménagement.

Il est à noter que de nombreuses espèces végétales à caractère invasif (EEE Espèces exotiques envahissantes) ont été identifiées sur le territoire communal de Saint-Sauveur. Tout projet d'aménagement paysager doit prohiber l'introduction des espèces végétales adventices à caractère invasif telles que les arbustes: *Baccharis halimifolia*, *Eleagnus pungens*, *Eonymus japonica*, *Pittosporum tobira*, et les Poacées *Bambusa sp.* et *Cortaderia selloana*.

5 – ANALYSES DES METHODES

Les données utilisées pour la réalisation de cette étude ont été fournies par:

Bibliographie et données en ligne:

-le guide méthodologique de réalisation des études d'incidence Natura 2000 du Ministère de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement

-la DREAL Nouvelle-Aquitaine:

www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/

-le Museum National d'Histoire Naturelle avec l'Inventaire National du Patrimoine Naturel:

<http://inpn.mnhn.fr/isb/index.jsp>

-le Conservatoire National Botanique Sud-Atlantique:

www.obv-na.fr/

Inventaires de terrain par un écologue:

- une investigation de terrain effectuée au printemps 2021.